

UNIVERSIDADE FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO
CENTRO DE CIÊNCIAS HUMANAS E NATURAIS
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO II

**VAZIOS URBANOS NO MUNICÍPIO DE VILA VELHA-ES: ESTUDO
DE CASO DA ÁREA DO ENTORNO DA RODOVIA DARLY SANTOS**

VITÓRIA-ES

2015

CAMILA CRISTINA DE MORAIS

**VAZIOS URBANOS NO MUNICÍPIO DE VILA VELHA-ES: ESTUDO
DE CASO DA ÁREA DO ENTORNO DA RODOVIA DARLY SANTOS**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado
ao Departamento Geografia da Universidade
Federal do Espírito Santo, como requisito
parcial para obtenção do Grau de Bacharel em
Geografia.

Orientador: Prof. Dr. Claudio Zanotelli.

VITÓRIA-ES

2015

CAMILA CRISTINA DE MORAIS

**VAZIOS URBANOS NO MUNICÍPIO DE VILA VELHA-ES: ESTUDO
DE CASO DA ÁREA DO ENTORNO DA RODOVIA DARLY SANTOS**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Departamento Geografia da Universidade Federal do Espírito Santo, como requisito parcial para obtenção do Grau de Bacharel em Geografia.

Aprovado em ____ / ____ / ____.

COMISSÃO EXAMINADORA

Prof. Dr. Claudio Zanotelli
Universidade Federal do Espírito Santo
Orientador

Profa. Dra. Martha Machado Campos
Universidade Federal do Espírito Santo

Prof. Me. Mauricio Sogame
Universidade Federal do Espírito Santo

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus, amparo de todas as horas, que nos capacita e torna fortes diante das adversidades.

Aos familiares e amigos, por todo apoio e compreensão que dispensaram durante a realização do trabalho. Quero agradecer especialmente ao meu esposo Mário Cezar, que me acompanhou durante todas as etapas da pesquisa.

Um agradecimento sincero a todos que colaboraram na minha pesquisa: os colegas do IDAF; servidores da PMVV; ao mestrando Francismar Cunha Ferreira, que teve paciência com minhas dúvidas e sempre ajudava a encontrar os detalhes que se perdiam no meio do trabalho, e também à mestra Minieli Fim, que gentilmente compartilhou sua pesquisa comigo.

Agradeço, por fim, ao professor Dr. Claudio Zanotelli, pela paciência e pelas valiosas observações ao longo de todo o trabalho.

RESUMO

O presente trabalho propõe identificar os vazios urbanos no entorno da Rodovia Darly Santos no município de Vila Velha/ES e relacioná-los com a apropriação da renda da terra e com os aspectos do planejamento municipal. Nesse sentido discutem-se as características da apropriação do espaço, o caráter da ocupação e a evolução da valorização da terra por meio da caracterização da área de estudo e do diagnóstico do uso do solo. Os resultados apontaram que a ocupação das áreas de expansão urbana ocorre tanto por meio de loteamentos, aprovados ou não, e pela destinação de áreas para atividades econômicas, sejam industriais ou retroportuárias.

Palavras-chave: Vazios urbanos; planejamento, ocupação; renda da terra.

ABSTRACT

This paper intends to identify the urban voids in the neighborhood of Highway Darly Santos in the municipality of Vila Velha / ES and relate them to the appropriation of land rent and aspects of municipal planning. Accordingly discusses the appropriation of space characteristics, the occupation and the evolution of the value of the land through a characterization of the study area and diagnosis of land use. The results showed that the occupation of areas and urban expansion occurs either through settlements approved or disapproved, and the allocation of areas for economic activities, whether industrial or port support.

Key-words: Urban voids; planning; occupation; land rent.

LISTA DE FIGURAS

Figura 01 – Localização da Área de Estudo	10
Figura 02 – Processo de transição da cidade política para a zona crítica	14
Figura 03 – Esquema conceitual definindo perímetro urbano e rural e área urbana e rural	16
Figura 04 – Perímetro Urbano e Área Urbanizada do Município de Vila Velha	26
Figura 05 – Geomorfologia	29
Figura 06 – Densidade Populacional Vila Velha – Censo 2010	34
Figura 07 – Circulação	38
Figura 08 – Evolução da Ocupação na Área de Estudo 1970-2008	50
Figura 09 – Bairro Pontal das Garças na estação seca	52
Figura 10 – Bairro Pontal das Garças na estação chuvosa	52
Figura 11 – Uso do Solo na área de estudo	58
Figura 12 – Preço médio do m ² por Bairro/Local	63
Figura 13 – Índice de Localização das Fotografias	65
Figura 14 – Grande área vazia em Vale Encantado	66
Figura 15 – Cheia do Rio Jucu, 1960	68
Figura 16 – Cheia do Rio Jucu, 2012	69
Figura 17 – Áreas Suscetíveis a Alagamentos no Município de Vila Velha	70
Figura 18 – Grande área vazia nas proximidades do futuro viaduto das Rodovias Darly Santos / Leste-Oeste	72
Figura 19 – Indústria Litoral Têxtil localizada na Rodovia Darly Santos	73
Figura 20 – Rydlen Mineração localizada na Rodovia Darly Santos	74
Figura 21 – Estrutura Retroportuária – Centro de Operações de Vila Velha (COVV) ..	75
Figura 22 – Pátio de Contêineres em Vale Encantado	76
Figura 23 – Anúncio de vendas de terrenos – Paulo Alencar	77
Figura 24 – Anúncio de venda de terrenos – Colunas	77
Figura 25 – Placa Fazenda Rio Marinho	78
Figura 26 – Vista aérea da Rodovia Darly Santos	79
Figura 27 – Vista aérea da Rodovia Darly Santos	80
Figura 28 – Quadro de situações de Uso de Solo	81
Figura 29 – Projeção do Zoneamento PDM sobre os vazios do entorno da Rodovia Darly Santos	83

LISTA DE TABELAS

Tabela 01 – Perímetros rural, urbano e vazios urbanos – 2010.....	25
Tabela 02 – Crescimento populacional no município de Vila Velha de 1991-2010.....	33
Tabela 03 – Participação das atividades econômicas em relação ao PIB do município	36
Tabela 04 – Estabelecimentos Rurais cadastrados no IBGE para o município de Vila Velha/ES – 2006.....	40
Tabela 05 – Imóveis Rurais cadastrados no INCRA no município de Vila Velha/ES – 2011	41
Tabela 06 – Comparativo das áreas de Perímetros urbano e rural, vazios urbanos e imóveis rurais IBGE e INCRA	42
Tabela 07 – Imóveis Rurais legitimados pelo IDAF no município de Vila Velha.....	43
Tabela 08 – Imóveis Urbanos legitimados pelo IDAF no município de Vila Velha	44
Tabela 09 – Utilização de terras no município de Vila Velha.....	46
Tabela 10 – Informações sobre Pólo Empresarial de Vila Velha – PEVV	54
Tabela 11 – Informações sobre Micro Pólo Industrial de Vila Velha - MIVV	54
Tabela 12 – Uso do solo por classificação, área total e percentagem	59
Tabela 13 – Preço médio por bairro e período	62

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 01 – Evolução do IDHM de Vila Velha 1991-2010.....	35
Gráfico 02 – Participação das atividades econômicas no PIB do município (em %)	36
Gráfico 03 – Concentração fundiária dos imóveis rurais cadastrados no IBGE	40
Gráfico 04 – Concentração fundiária dos imóveis rurais cadastrados no INCRA	41
Gráfico 05 – Concentração fundiária dos imóveis rurais legitimados pelo IDAF	44
Gráfico 06 – Concentração fundiária dos imóveis urbanos legitimados pelo IDAF	45
Gráfico 09 – Usos do solo na área de estudo.....	59
Gráfico 10 – Variação do índice FIPE ZAP junho 2012 – abril 2015.....	60

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	04
PROBLEMÁTICA, OBJETIVOS E METODOLOGIAS	08
1 O URBANO E A RENDA DA TERRA	14
A APROPRIAÇÃO DO ESPAÇO	21
2 O MUNICÍPIO DE VILA VELHA.....	25
2.1 CARACTERIZAÇÃO DO SUPORTE BIOFÍSICO	27
2.2 CARACTERIZAÇÃO SOCIOECONÔMICA.....	31
2.3 CONCENTRAÇÃO FUNDIÁRIA	40
2.4 EXPANSÃO DO MUNICÍPIO DE VILA VELHA	46
3 ESTUDO DE CASO DA ÁREA ENTRE A RODOVIA DARLY SANTOS E O RIO JUCU	49
3.1 EVOLUÇÃO DA OCUPAÇÃO	49
3.2 DIAGNÓSTICO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	52
3.3 PLANEJAMENTO: ANÁLISE DA PROPOSTA DO PDM 2007	81
4 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	86
5 REFERÊNCIAS	89
ANEXOS	93
Anexo 01 – Proposta de Zoneamento PDM 2007	94

INTRODUÇÃO

Essa monografia se propõe estudar as questões dos vazios urbanos¹ na região do entorno da Rodovia Darly Santos em Vila Velha/ES, município que sofreu uma urbanização acelerada no contexto da Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV) a partir dos anos 1960.

O processo de urbanização presenciado no século XX provocou movimentos de concentração e de centralização de populações e de poder. No Brasil, a desigualdade social se refletiu na construção das cidades – o que é explicitado pela segregação territorial presente nas várias regiões do país – um aspecto preocupante é a ocupação inadequada do solo, que tende a comprometer áreas ambientalmente sensíveis, tais como manguezais e margens dos cursos d'água, facilitando a ocorrência de enchentes e movimentos de massa, em especial devido ao clima tropical.

Dourado (2003) salienta que o processo de urbanização mais intenso iniciou-se efetivamente no Brasil na década de 1930, quando teve início uma grande migração campo-cidade motivada pela industrialização. A legislação urbanística estabeleceu, historicamente, padrões de construção que não atendiam a realidade econômica das classes trabalhadoras, o que gerou uma distinção no acesso a terra entre as classes sociais e separou a cidade em “legal” e “ilegal”, em um processo de exclusão social e espacial das camadas mais pobres. Essa ilegalidade urbana seria resultado da falta de condições e infraestrutura habitacional das cidades para receber a população que migrava em direção ao urbano, deixando a construção do espaço urbano refém da ação do mercado imobiliário.

Os espaços urbanos segregados e excludentes resultam de vários fatores: políticas e controle públicos deficientes, falta de planejamento e de definição de metas, poucas obras de infraestrutura, equipamentos e serviços que unifiquem o território. Aqueles que não têm acesso regular a terra e moradia – especialmente a população de baixa renda – se assentam em residências precárias localizadas em áreas de risco ou de grande impacto ambiental, constituindo uma variável determinante no processo de urbanização. Percebe-se que a gestão do solo urbano carece de políticas que se adéquem a realidade das cidades brasileiras para que aí então seja possível implantar um mecanismo gestor eficiente que garanta o cumprimento das garantias constitucionais fundamentais (IPEA, 2001).

¹ O termo “vazios urbanos” aqui entendido enquanto o processo de produção do espaço urbano.

O mercado fundiário brasileiro apresenta um comportamento especulativo, no qual se destaca a demanda de terra para valorização e posterior revenda com altos lucros. Mas essa retenção de terrenos vazios pode gerar uma escassez e tornar os custos de urbanização potencialmente maiores. Outro problema grave é a inadequação das normas urbanísticas que contribuem para uma escassez de terrenos com preços pouco acessíveis às camadas de baixa renda, ou mesmo políticas ineficientes que promovem a construção de conjuntos habitacionais distantes, até mesmo isolados, com infraestrutura precária.

Ao longo da última década observaram-se várias políticas voltadas para a habitação, tais como o Programa Minha Casa, Minha Vida do governo federal, que promove financiamento habitacional para que as populações de renda mais baixa tenham acesso a moradia própria. Das 3,5 milhões de moradias contratadas pelo programa, parte, cerca de 50%, foram entregues até a presente data. É evidente que uma política pública de proporção tão grande tenha alguns problemas, tais como um excesso de unidades habitacionais nas faixas de renda mais alta do programa ou mesmo um avanço da especulação imobiliária nas cidades atendidas pelo programa. No entanto, há um volume importante, também, de habitações para a faixa de renda até R\$1.600,00. No município de Vila Velha estão em construção 1488 unidades habitacionais pelo Programa Minha Casa Minha Vida para pessoas com renda até R\$1.600,00. Elas já foram ou estão sendo entregues no bairro Jabaeté, localizado na região da Grande Terra Vermelha, local relativamente apartado do município, retratando os problemas de políticas habitacionais do passado.

O acesso a terra para habitação esbarra em problemas econômicos e culturais de âmbito nacional, tais como: baixa taxa de impostos sobre a propriedade imobiliária, investimentos em infraestrutura urbana insuficiente, não cumprimento da legislação, entre outros. E esses grandes problemas se desdobram em vários outros que estão associados ao acesso a terra: aquisição de imóveis enquanto reserva de valor ou aquisição e retenção especulativa de terrenos, má distribuição de infraestruturas, baixo poder aquisitivo da população frente ao alto preço dos terrenos no mercado, grandes vazios urbanos, loteamentos clandestinos ou irregulares, ocupação irregular de terras, etc.

No que tange aos problemas ambientais, verifica-se a implantação de loteamentos em áreas inadequadas, com retirada da cobertura natural do solo, o que pode ocasionar erosão e deslizamentos de terra. Em certos locais verifica-se uma construção vertical intensiva e impermeabilização do solo que causa assoreamento dos cursos d'água e insuficiência do sistema de drenagem, o que na estação chuvosa provoca enchentes frequentes. Outro

problema é que a infraestrutura de saneamento não consegue atender o crescimento urbano acelerado, mas disperso e desordenado, pois os municípios contam com poucos recursos. Soma-se ainda a ocupação informal das bacias dos mananciais uma grande extensão de espaços 'vazios', o que encarece a construção de redes de infraestrutura e torna o sistema pouco eficiente (IPEA, 2001). No município de Vila Velha, conforme será apresentado adiante no terceiro capítulo, o crescimento desordenado do tecido urbano avançou sobre áreas de amortecimento natural da cheia do rio Jucu, além da impermeabilização do solo e da forte ocupação das margens dos mananciais (que depois viriam a ser canalizados e até tapados) interferindo no escoamento e infiltração da água das chuvas, causando os conhecidos alagamentos na época chuvosa.

A expansão horizontal das áreas urbanas se dá de várias formas, a mais usual são os loteamentos, criando-se, assim, espaço urbano. A população se instala e pressiona o poder público para prestação de serviços públicos e infraestrutura urbana. A legislação federal proíbe o parcelamento para fins urbanos em áreas rurais, o que não é respeitado pelas autoridades municipais que preferem ignorar loteamentos ilegais/irregulares e posteriormente promover sua regularização mediante lei municipal. Por surgir de modo descontínuo em relação à mancha urbana principal, esses loteamentos elevam o custo da prestação de serviços públicos e para sua urbanização, além de criarem espaços vazios, áreas ociosas à espera de valorização.

Ao tratar do crescimento urbano de Vila Velha em direção à região da Grande Terra Vermelha, a partir da década de 90, Sartório (2012) traça um histórico da ocupação, demonstrando que foi influenciado, em grande parte, pela construção e ampliação de infraestruturas rodoviárias e propostas de projetos de desenvolvimento na região. Outro aspecto interessante levantado pelo autor em sua pesquisa de campo é de que essa produção de infraestruturas viárias cortou terras de famílias tradicionais no cenário político do Espírito Santo, pressupondo uma tendência de valorizar essas propriedades para extrair uma maior renda da terra. Os vários loteamentos implantados na região da Grande Terra Vermelha atraíram empresas imobiliárias e loteadores ilegais, entretanto só houve uma ocupação efetiva no fim da década de 80 quando o Governo Estadual desapropriou parte de loteamentos gerando uma perspectiva de investimentos na região.

Boa parte dos vazios identificados por Sartório (2012) em Terra Vermelha pode ser entendido como resultado da implantação de loteamentos e conjuntos habitacionais em áreas distantes do tecido urbano consolidado, em especial um conjunto habitacional de interesse social que

construiu moradias populares no fim da década de 80. Esses conjuntos foram construídos em função do menor preço dos terrenos, o que resulta uma maior distância das áreas centrais. Claro que essa “má localização” relativa ao centro exige um custo maior para levar infraestrutura de transporte, serviços e equipamentos sociais, o que a longo prazo revela-se um grave problema de gestão da coisa pública.

Conforme citado por Sartório (2012), o motivo da ‘explosão’ de loteamentos no período de 70-80 foi a Lei federal nº6.766/79, que impôs normas e padrões para os loteamentos (o que pressupõe um papel ativo da prefeitura no controle de loteamentos), ou seja, várias imobiliárias apresentaram seus projetos na prefeitura para garantir o parcelamento de grandes glebas em uma região que tinha tudo para crescer futuramente. E isso antes da aprovação da lei que impunha normas para implantação dos loteamentos, assim se aprovou um conjunto de loteamentos sem o mínimo necessário em termos de infraestrutura.

Outro vetor da expansão do tecido urbano relaciona-se com as atividades econômicas, em especial com a portuária, no caso de Vila Velha, conforme estudos de Fim (2015), pois com a instalação de infraestruturas portuárias em Vila Velha a partir da década de 50 (Atalaia e Paul) são desenvolvidos terminais para armazenamento e descarregamento de cargas – inicialmente de derivados de petróleo e minério fino – que viriam a alterar progressivamente a paisagem do município para atender às demandas portuárias (FIM, 2015). Uma das implicações seria que a expansão das atividades portuárias implicaria em uma maior dependência do entorno e, dessa forma, o avanço da atividade portuária (e em seu complemento atividades industriais, logísticas e comerciais) também seria responsável por uma demanda de terrenos nas chamadas áreas retroportuárias.

É notória a influência da legislação na dinâmica urbana (tanto por sua aplicação quanto por sua não aplicação). Apenas para citar, temos a Lei nº 10.257/2001, mais conhecida como Estatuto da Cidade, que estabelece parâmetros e conceitos para a gestão urbana, tais como o IPTU progressivo no tempo – que se destina a inibir a especulação imobiliária dos imóveis tendo em vista o cumprimento da função social da propriedade. Dentre suas contribuições estão também o usucapião urbano e a concessão de uso especial para moradia em imóveis públicos. O Estatuto da Cidade é um avanço nas diretrizes para gestão das cidades, mas infelizmente boa parte de seus instrumentos estão relegados ao esquecimento, enquanto outros carecem de regulação. O instrumento definido de importância central pelo Estatuto para implementar uma política urbana é o Plano Diretor Municipal (PDM).

No município de Vila Velha já existe uma proposta de Plano Diretor Municipal (PDM), definida pela Lei nº 4.575/2007, que está suspensa e por enquanto existe apenas como lei provisória, visando a organizar do cotidiano municipal até a aprovação definitiva. A Lei provisória de 2007 já foi inclusive alterada pelas Leis 5430, 5440 e 5441/2013, que fizeram emendas e até suprimiram alguns itens. Em fins de agosto de 2014 foi publicado um edital para contratação de consultoria especializada para realizar a revisão do PDM de 2007.

O primeiro capítulo trata da apropriação do espaço e do caráter da ocupação, conceituando alguns termos de destaque e realizando um diálogo entre os referenciais teóricos consultados. O segundo capítulo apresenta a localização da área de estudo e caracteriza aspectos físicos e biológicos bem como dados socioeconômicos. Já o terceiro capítulo dedica-se ao estudo de caso da área, na qual se aplicam os conceitos debatidos no capítulo anterior e efetua-se a análise. Em seguida apresentam-se considerações finais.

PROBLEMATICA , OBJETIVOS E METODOLOGIAS

No esteio de outros estudos (SARTÓRIO, 2012; FIM, 2015) este trabalho pretende identificar a ocupação e o uso do solo da área no entorno da Rodovia Darly Santos no município de Vila Velha - ES, buscando entender as relações entre o urbano e o rural através da apropriação da renda da terra e das características do planejamento no município.

A área de estudo localiza-se ao longo da Rodovia Darly Santos, desde seu início na Rodovia Carlos Lindemberg até seu término na Rodovia do Sol. As adjacências da Rodovia Darly Santos – tais como os bairros Nossa Senhora da Penha, Jardim Asteca, Araçás, Vale Encantado, Darly Santos e Pontal das Garças – bem como áreas de preservação e os vazios, também estão incluídos na área de estudo. De modo a englobar as principais dinâmicas atuantes na área de estudo, seus limites foram estendidos até o Rio Jucu, delimitado pela Estrada do Dique, como é possível verificar na Figura 01.

Em particular pretende-se estudar a relação dos vazios urbanos com a concentração da propriedade fundiária e os loteamentos legais/ilegais. Entende-se que os loteamentos legais são aqueles com registro cartorário e projeto aprovado na prefeitura, cuja implantação deve ser efetuada segundo o projeto. Em contrapartida os loteamentos ilegais (clandestinos ou irregulares) são aqueles que não estão em conformidade com a legislação, seja por não

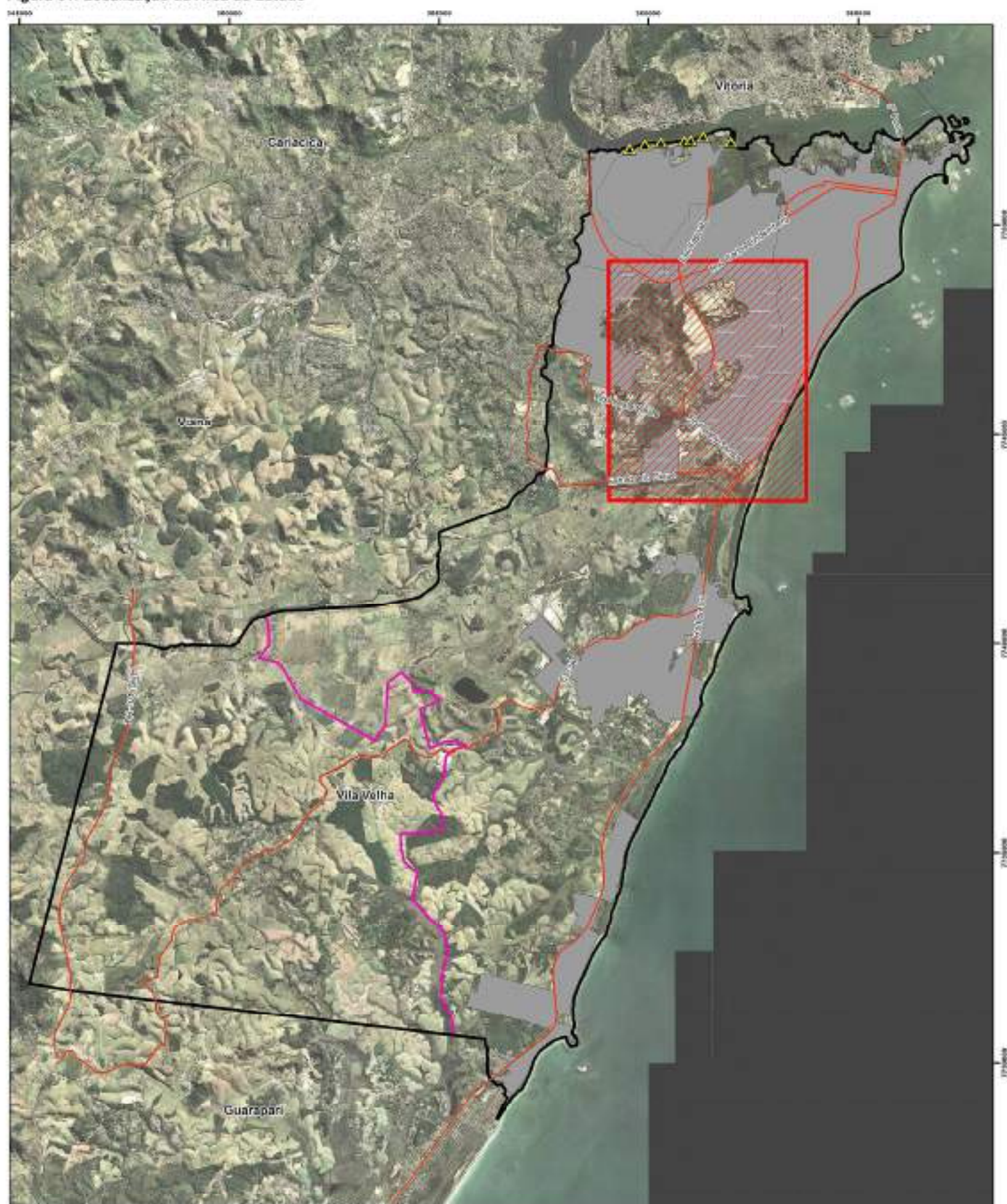
possuírem documentação registrada das terras, seja por não possuir projeto aprovado junto às prefeituras ou possuir projeto aprovado, mas irregular.

Alguns pontos que pretendemos nos aprofundar são:

- Conceituar e caracterizar a apropriação do espaço;
- Discorrer sobre o caráter da ocupação;
- Discutir as relações do rural e urbano a partir da evolução da valorização da terra;
- Realizar um diagnóstico do uso e ocupação do solo na área estudada.

Justifica-se a escolha do município de Vila Velha por sua importância dentro da Região Metropolitana da Grande Vitória. A escolha da área de estudo no espaço entre a Rodovia Darly Santos e o Rio Jucu se deve ao fato dessa porção do município ser uma descontínua zona de contato entre o rural e o urbano, com características ambientais singulares, como as áreas alagadas de solo arenoso, pela presença de importante malha viária com usos diversificados, sendo alvo de ocupações residenciais, industriais e entrepostos retroportuários, e contando com vazios importantes; bem como com áreas rurais dentro do perímetro urbano. A Figura 01 delimita a área a ser estudada.

Figura 01: Localização da Área de Estudo



LOCALIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO

Legenda:

- Portos
- Rodovias
- Área de Estudo
- Vila Velha
- Perímetro Urbano
- Mancha Urbana
- Outros Municípios

Projeção UTM / Datum SIRDAS 2000
Origem: Equador e Meridiano -30° Oeste
Ortofotomosaico 2008
Fonte dos Dados: UEN, IDAF, PMVV
Elaboração: Camila C. Moraes



A metodologia de análise se baseia no estudo de caso de uma porção do território do município de Vila Velha no qual o rural e o urbano se encontram, denominada Área de Estudo. Para tanto foram utilizadas informações e dados cartográficos obtidos na Prefeitura Municipal de Vila Velha e em outros órgãos públicos estaduais e federais, bem como fontes teóricas e acadêmicas. A validação da análise foi realizada em campo pela observação empírica com registro fotográfico e por meio de relatos e entrevistas.

Os dados e informações foram obtidos em especial de órgãos públicos (preferencialmente dentre os dados publicados nos portais online) nas três esferas da administração. Além da Prefeitura de Vila Velha que forneceu informações através do Cadastro Territorial da Secretarias da Fazenda (CTRM) e da Secretaria de Desenvolvimento Urbano (SEMDU), também foram coletados dados no Instituto Jones Santos Neves (IJSN), Instituto de Defesa Agropecuária e Florestal (IDAF), Instituto Capixaba de Pesquisa, Assistência Técnica e Extensão Rural (INCAPER), Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária (EMBRAPA). Também se consultou a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE).

A ausência de alguns dados no levantamento preliminar de gabinete, considerados essenciais para o estudo de caso, tornou necessária a realização de um levantamento em campo, visando identificar especialmente os usos do solo e os espaços “vazios”. Foram realizadas três visitas ao campo da área estudada: a primeira foi realizada em 12 de julho de 2014; a segunda em 05 de agosto de 2014; e a terceira em 13 de setembro de 2014. Todas as visitas foram realizadas de carro e a pé, com croqui de apoio e câmera fotográfica. Durante o levantamento de campo procurou-se conversar com os moradores e transeuntes, adquirindo informações sobre as dinâmicas atuantes nos locais, tais como: se a localidade alaga em períodos chuvosos; quando a região começou a ser ocupada; como é a vizinhança, entre outras.

Na confecção dos mapas foram utilizados os programas Bentley Microstation para tratar os dados obtidos em formato .dwg junto à Prefeitura Municipal de Vila Velha, QuantumGis para classificação de usos e ArcGis, da Esri, para conversão de Datum, tratamento e ordenamento das informações, bem como para a confecção dos mapas temáticos. Os dados e gráficos das tabelas foram feitos utilizando a Microsoft Excel.

Os padrões utilizados na análise correspondem aos dados da classificação de uso do solo para a área de estudo, em especial sua distribuição espacial e eixos viários. A delimitação das classes de uso do solo foi pensada para entender a dinâmica da ocupação, destacando as áreas vazias e suas características de acordo com a análise proposta.

No processo de mapeamento houve alguns contratempos, pois as informações cartográficas dos limites dos lotes obtidas junto à Prefeitura Municipal de Vila Velha na Coordenação de Tributos Imobiliários (CTRIM) foram fornecidas em formato DWG e estavam referenciadas no Datum SAD 69, correspondendo ao cadastro urbano de 1982 com atualização de 2004 apenas para a região da Grande Terra Vermelha, e não englobando a zona rural do município. Como a informação fornecida pela prefeitura não incluía o cadastro de uso do solo, foi necessário ir a campo e para determinar qual era exatamente o uso e ocupação do parcelamento do solo urbano. Algumas áreas de acesso mais difícil foram classificadas utilizando imagens aéreas e fotos de satélite do Google Maps com mosaicos de 2012 a 2014. Já a Secretaria de Desenvolvimento Urbano (SEMDU) forneceu o zoneamento do PDM em formato kmz (para visualização no Google Earth) que estava incompleto, faltando algumas pranchas. Para construir os mapas temáticos e realizar as análises importou-se o mapa do PDM (Anexo 01) em formato de imagem, o qual foi georreferenciado por ajuste espacial e serviu de base para a criação do arquivo shapefile através da vetorização das zonas sendo a tabela alimentada com os atributos identificados.

No caso do mapa de preço médio por m² foram compilados anúncios do caderno de imóveis (sessão “compra e venda” e “terrenos e lotes”) publicados no jornal a tribuna toda às quartas-feiras durante o período de março de 2014 a março de 2015. Devido a impossibilidade de utilizar os dados de todos os anúncios foram considerados aqueles publicados com identificação de metragem e valor, num total de 387 anúncios. Em seguida construiu-se uma tabela com os preços praticados por m², anotado por bairro e calculada uma média dos anúncios de cada semana, e ao final calculou-se a média do período, que foi o valor utilizado na construção do mapa. Algumas observações: determinados bairros não tiveram anúncios publicados no período que pudessem ser contabilizados, e, nesse caso, foi feita uma média pelos bairros adjacentes, e seu preço médio atribuído por inferência regional. No caso das áreas que não pertenciam a nenhum bairro oficial (caso de grande extensão marginal da Rodovia Darly Santos) o preço foi atribuído por anúncios publicados na sessão “terrenos e lotes” que identificavam o local dentro da área de interesse e confirmado por meio de ligação para as imobiliárias com anúncios identificados nas placas de “vende-se” (campo).

O referencial pesquisado para embasar o diálogo teórico consistiu em diversos autores em diferentes tipos de publicação, como livros, artigos e monografias. Para estruturar o debate sobre a produção do espaço consultou-se Carlos (2011), Lefebvre (1999), Maricato (2011), Tardin (2008) e alguns trabalhos locais de Dourado (2003), Garcia (2004), Mattos (2013),

Minchio (2009), Neto (2012), Sartório (2012) e Fim (2015). Na estruturação do diálogo sobre a renda da terra foram consultados Harvey (2013), Marx (1988), Nabarro e Suzuki (2010), Moraes (2007) e Zanotelli et al (2013 e 2009). Quanto a questão da terra focado nos aspectos sociais, consultamos Campanário (1984), Carcanholo (1984), Evers (1984) e Maricato (2011). Para embasar os aspectos da caracterização física e demais desdobramentos da questão ambiental para a análise foram consultados Ab'Sáber (2002), Barbosa (2013), Botelho (2011) e Deina (2011).

1 O URBANO E A RENDA DA TERRA

Durante o processo de compreensão da apropriação do espaço no município de Vila Velha, bem como no caráter da ocupação do território, destacaram-se alguns conceitos-chave. Primeiramente, entendamos o conceito de cidade.

Para Lefebvre (1999) tudo tende ao urbano, até o campo será incluído no urbano. O urbano vai além dos limites territoriais, transitando entre os espaços. A “sociedade urbana” é um processo social que extrapola o construído, é uma forma de ser, uma tendência da sociedade global, vai muito além da simples forma do concreto das cidades. É algo concreto e ao mesmo tempo é virtual. O mercado define o espaço da cidade, criando espaços “vazios” e “ocupados” segundo sua própria lógica, simbólica e de valores. Na estrutura capitalista o ordenamento do espaço se conforma na interação entre as classes sociais.

Lefebvre esquematiza o processo de desenvolvimento das cidades até sua implosão-explosão, retratado na Figura 02, que ilustra o processo percorrido pelas cidades até um ponto crítico em que a reorganização da industrialização fomenta a criação dos espaços vazios, espaços estes que pretendemos tratar.

Figura 02: Processo de transição da cidade política para a zona crítica



Fonte: Lefebvre, 1999, p27.

O esquema descreve a evolução da cidade desde sua origem política até a zona crítica, quando a concentração urbana subordinaria completamente o espaço rural ao urbano. Se aplicarmos a

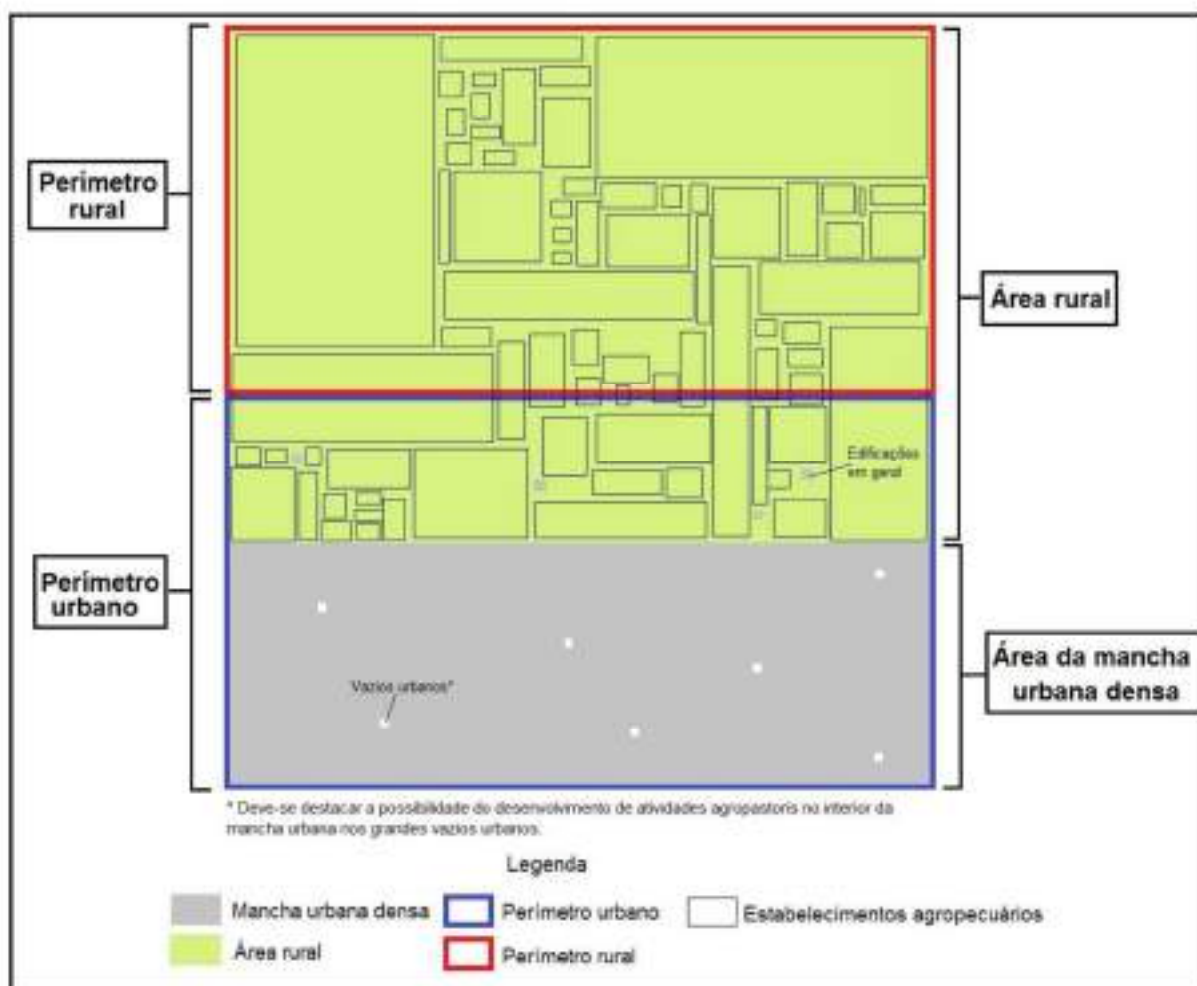
esquemática à área de estudo, percebemos que podemos adaptar esse esquema que trata da cidade no mundo, desde sua origem, com certa precaução ao desenvolvimento do município de Vila Velha.

Inicialmente teríamos a *cidade política*, ou o início da urbanização representada por sua organização político-administrativa (mas em um contexto colonial). Em seguida, há um crescimento e estabelecimento de uma rede de comércio e serviços, que caracterizam a *cidade comercial*. Em meados da década de 50, com o início do desenvolvimento industrial no Espírito Santo, o município recebe vários empreendimentos – estabelecendo-se em especial ao longo da Rodovia Carlos Lindemberg – que impulsionam um crescimento econômico, bem como recebe um significativo incremento populacional, configurando a *cidade industrial*. Nesse momento a população urbana já é maior que a rural. O êxodo rural – decorrente da política de erradicação dos cafezais – contribui para o inchaço da cidade, que passa a se expandir. O tecido urbano aumentado se fragmenta e são criados os espaços vazios entre o centro e a periferia – tal como as amplas áreas vazias ao longo da Rodovia Darly Santos. O que este trabalho analisa é, então, a *zona crítica* descrita por Lefebvre (implosão-explosão).

Cabe aqui também conceituar “área urbana” diferente do “fenômeno urbano” de Lefebvre – que abarcaria todo o território, mesmo se há funções rurais e urbanas diferenciais, pois todo o território estaria sob influência do modo urbano (econômico, social, geográfico) – tendo o conjunto das edificações e terrenos desenvolvidos com uma rede viária estruturante, configurada enquanto espaço de análise prioritária. Contrapõe-se a área urbana a chamada “área rural” que compreende as áreas não urbanizadas destinadas a atividades agropecuárias. Por fim, entende-se que o “perímetro urbano” vem a ser o limite entre a área urbana e a área rural.

Para melhor entendimento desses conceitos, compilou-se a elaboração do esquema conceitual de Ferreira (2014), apresentado a seguir na Figura 03.

Figura 03: Esquema conceitual definindo perímetro urbano, rural e área urbana e rural



Fonte: FERREIRA, F. C. Propriedade Fundiária, “Vazios Urbanos” e a Organização do Espaço Urbano: O Caso de Serra na Região Metropolitana da Grande Vitória-ES (RMGV-ES). manuscrito. Vitória, 2014.

A Figura 03 representa um esquema que limita e diferencia os conceitos apresentados anteriormente, de perímetros “urbano” e “rural” e entre “área rural” e “área urbanizada”, já levando em consideração os “vazios” dentro da mancha urbana densa e de edificações na área rural. O perímetro rural não coincide com a área rural que, muitas vezes está dentro do perímetro urbano (o que favorece a especulação).

Outros conceitos importantes são aqueles relacionados ao valor e a renda da terra.

O primeiro autor a discutir a renda da terra foi Adam Smith, em 1776, quando conceituou que a renda da terra seria o preço pago ao proprietário pelo uso da terra. Smith considerava a terra como único mecanismo garantidor de riqueza, tendo o Estado o dever de garantir o direito inalienável da propriedade privada da terra. Em seus estudos, comparava a renda da terra com

a taxa de lucro, o excedente, o trabalho não pago que é apropriado pelo proprietário. Outro autor que contribuiu para a análise foi Malthus, que introduziu os fatores diferenciais nessa discussão – como a fertilidade do solo, que promoveria maior obtenção de renda da terra – e também as causas de elevação e redução da renda da terra. Partindo dos estudos de Malthus, David Ricardo elaborou sua própria teoria, na qual a renda da terra se configuraria enquanto parte do valor do produto da terra que é pago ao proprietário pelo uso do solo. Assim, ele estabeleceu a Lei da Renda Fundiária, na qual defendia que os produtos das terras férteis custavam menos por terem maior produtividade, e, portanto, proporcionavam maiores rendimentos aos proprietários fundiários. Finalmente, Marx amplia o conceito de renda da terra e – dividindo a categoria da renda diferencial em absoluta e de monopólio – o insere em um sistema de produção. A principal contribuição de Marx foi o entendimento de que a relação entre terra e capital é uma relação social (NABARRO; SUZUKI, 2010).

A base marxista na análise do sistema capitalista concebe a noção de apropriação da natureza pelo homem em um processo material de produção e consumo mediados pela troca. O lado material das mercadorias seria o seu *valor de uso* enquanto qualidade e quantidade. O *valor de troca* encerraria uma relação quantitativa que qualifica o valor de uso. A mercadoria incorpora tanto o valor de uso quanto o valor de troca.

Harvey (2013) demonstra preocupação com o entendimento dos conceitos de *valor*, *valor de uso* e *valor de troca* considerando-os absolutamente fundamentais para compreensão de todo o capitalismo. Para ele, Marx não se preocupa em tratar os conceitos isoladamente para serem entendidos por eles mesmos, mas os coloca em tessituras de relações mútuas. Assim, qualquer mercadoria, seja ela capital, produto, terra ou trabalho, traduz-se em dinheiro – de modo que os valores relativos de todas as outras rendas e mercadorias possam ser expressos em forma de preço. O dinheiro seria uma criação social, uma convenção ou de valoração ou medida para facilitar a circulação das outras mercadorias. Consequentemente o “valor” seria uma medida reconhecível e socialmente aceita.

O preço de um lugar é determinado por sua base espacial, ou seja, sua posição e situação que são qualificadas e determinadas por meio de mediações históricas, fontes de recursos naturais, e de usos (consumo produtivo). Quando analisamos as particularidades da área de estudo notamos que ela se apresenta como potencial gerador de renda diferencial (por suas características naturais e relacionais, bem como pelo capital investido nas obras infra-estruturantes) numa valoração comparativa e relacional.

Moraes (2007) concebe lugar enquanto unidade de gestão na qual a materialidade físico-biológica e social possibilita a produção e reprodução de um grupo humano. Essa visão permite pensar uma abordagem de “vocação” de um lugar em relação a outros por meio de suas vantagens e desvantagens. Um espaço preservado representa um capital potencial, *“uma reserva de valor que se expande em relação direta com suas possibilidades de uso”* (p.19).

O valor se manifesta ao mesmo tempo na materialidade das relações sociais, sendo que

o valor contido numa localidade pode determinar as formas economicamente viáveis de sua ocupação, num quadro onde vocações locais e suas vantagens comparativas atuam como fatores de objetivação dos usos, mas cuja decisão repousa no campo da hegemonia política e dos embates sociais. (MORAES, 2007, p 22-23)

O autor também distingue os conceitos de “valoração” e “valorização”, definindo *valoração* como o ato de atribuir valor mensurando qualitativa ou quantitativamente, por exemplo, atribuindo um preço, cujo resultado é uma representação gerada pela apropriação da realidade. Já a *valorização*    a realização do valor, sua apropriação material, sendo resultado do trabalho, implicando estabelecimento de finalidade.

Pensando em termos de valoração do espaço urbano, este possui valor de uso e valor de troca. Enquanto a lei da “oferta e procura” de Adam Smith é basicamente quantitativa, o valor de troca de Marx agrega uma característica simbólica. A cidade é valor de uso. A industrialização reorganizou a cidade “negando” a cidade e fazendo predominar o valor de troca. Mas todos têm direito    cidade. Quando o processo de urbanização cria “vazios” encobre-se a verdadeira existência do espaço como criação social, ou seja, ideologicamente o espaço se torna um produto, mero objeto da produção. A lógica do mercado caminha junto com a política. Para Moraes (2007), o preço da terra se configura como expressão do valor do espaço enquanto condição de produção, suporte de fen  menos e mercadoria. É o resultado da valoração social real *“com toda a carga de manipulação de interesses vigentes no contexto em que é definido”* (p.25). Apesar do preço da terra não corresponder ao valor total de um lugar, ele indica as tendências do uso do solo e seu ritmo de ocupação.

A categoria de análise “renda da terra” é para Zanotelli et al (2013) poliss  mica e de complexa aplicação devido a dificuldades teórico-metodológicas e práticas, como a obtenção de dados locacionais, de valor e de dominialidade das propriedades. A própria característica da terra no contexto capitalista enquanto materialização do espaço, cujo valor    intrínseco tanto para o uso quanto para posses   o, garante a poucos o monopólio e controle que assegura

essa renda, que seria o tributo pago ao proprietário em troca do direito de usufruir da terra, tal qual uma mercadoria.

Moraes (2007) destaca a importância do Estado e da regulação estatal na valorização e valorização dos espaços urbanos, bem como seu papel na produção dos espaços através da instalação de grandes equipamentos e infra-estrutura (estradas, portos, complexos industriais) e pela imobilização de áreas. Tal qual Zanotelli et al (2013) que também indica que o capital fixo investido pelo poder público em serviços e infraestruturas tende a valorizar as terras urbanas, desse modo, as terras urbanas não ocupadas se configurariam enquanto uma “reserva de valor” que se beneficiaria do capital fixo investido na localidade. O lucro auferido por esses proprietários aumenta sem qualquer ônus de sua parte, já que não investiram nada, mas apenas se apropriaram de todo o trabalho social.

A renda da terra é consequência do controle da propriedade fundiária nas áreas de interesse do capital imobiliário, a saber: áreas centrais, loteamentos, áreas vazias e áreas rurais adjacentes.

Na lógica capitalista a terra é ao mesmo tempo meio de produção e mercadoria. A grande questão é que o acesso a terra é seletivo, e o proprietário detém seu uso privativamente através do monopólio, garantido juridicamente, agrega também uma parcela do excedente global do trabalho realizado pela classe trabalhadora que é incorporado ao seu valor. A valorização realizada pelo capital fixo (investido pelo poder público e privado) e pelo trabalho (não pago a classe trabalhadora) ainda pode ser aumentada pela especulação imobiliária, por demandas decorrentes de um incremento populacional, e até mesmo pela ação do próprio Estado através de suas políticas públicas – tais como políticas de financiamento imobiliário, oferta de equipamentos urbanos e normatizações em geral, como leis de incentivo fiscal ou de zoneamentos.

Para Marx (1988) existem várias formas de renda da terra no modo de produção capitalista: renda absoluta, diferencial ou de monopólio, estando relacionadas e caracterizadas por um contexto espaço-temporal e econômico.

A renda da terra seria obtida pelo proprietário através do tributo pago por outrem pelo direito de habitar ou trabalhar a terra, com a propriedade fundiária constituindo-se em um monopólio definido pelo poder jurídico que permite ao proprietário dispor da terra enquanto mercadoria na esfera de sua vontade privada. Inicialmente, então, a renda estaria atrelada ao monopólio da detenção de grandes extensões de terras por um único proprietário, que detém o poder de condicionar sua disponibilidade, cobrando o valor que quiser por elas. O monopólio impõe a

terra o sentido de mercadoria enquanto valor de uso e troca, selecionando seu acesso, na qual a renda adquirida também se apresenta enquanto excedente global da produção, cujo montante recai sobre o proprietário fundiário.

A renda absoluta remete ao lucro obtido da diferença entre o preço da mercadoria e seu valor de produção. No caso da terra, pertence privadamente ao seu proprietário, e deriva do poder absoluto que o proprietário tem privadamente sobre o solo. A renda absoluta emerge como renda de monopólio quando o proprietário detém grandes glebas e pode condicionar a disponibilidade do solo (HARVEY 2013).

A renda diferencial indica as vantagens relativas de determinada localização cujos aspectos (naturais ou infraestruturais, por exemplo) valorizam a terra, fazendo com que essas vantagens relativas imbricadas a determinadas localizações diferenciem seu rendimento, que também neste caso são auferidas pelo proprietário. Localização, custos de transportes, distâncias, etc. são importantes para definir a renda diferencial, pois no caso urbano as infraestruturas e equipamentos costumam determinar os tipos de ocupação (ZANOTELLI et al, 2013).

Os conflitos no espaço do urbano são mediados por interesses rentistas que ignoram o meio ambiente e as conformações socioculturais, transformando-os em mercadorias. Conjuntamente, três agentes rentistas determinam o uso do solo urbano, segregando-o e fragmentando-o: os proprietários fundiários, os promotores imobiliários e o Estado.

Zanotelli et al (2013) afirma que as áreas de maior valorização se encontram onde a dinâmica imobiliária é mais intensa, apresentando uma maior especulação nos preços dos imóveis. Há décadas as áreas mais valorizadas em Vila Velha são as localizadas na faixa litorânea. A organização dos preços de cada área pode ser observada em um padrão de círculos concêntricos, onde quanto mais longe do centro, menos valorizado. Dessa forma, o valor da área central influencia na determinação dos valores das áreas periféricas. Essa dinâmica é uma tendência cuja evolução indica a criação de novas centralidades nas periferias, muito embora ainda continuem subordinadas ao centro principal.

Quanto aos espaços livres, Tardin (2008) os conceitua a partir das estruturas espaciais e funcionais, descrevendo-os enquanto território não ocupado por assentamentos ou vias públicas, ou seja, são espaços que apesar de estarem inseridos dentro do tecido urbano não são propriamente urbanizados.

Os espaços vazios, comumente chamados de “vazios urbanos”, são descritos por Zanotelli et al (2013) como áreas “vazias” sem uso ou mesmo as áreas subutilizadas que se encontram inseridos no perímetro urbano – tanto em áreas centrais como em áreas periféricas.

A APROPRIAÇÃO DO ESPAÇO

As rápidas transformações urbanas são apontadas por Carlos (2011) como consequência da atuação do capitalismo moderno sobre a produção social do espaço. A produção capitalista do espaço requer uma organização geográfica que facilite a acumulação do capital, o que coincide com a extensão da propriedade privada do solo urbano e da terra.

Carlos (2011) corrobora a hipótese de que o capitalismo transforma o espaço em mercadoria atribuindo-lhe valor de modo que o dono da terra extraia renda pela concessão a um arrendatário ou que, sob determinada produção, realize o valor no mercado imobiliário através da compra ou aluguel, pois

(...) deparamo-nos com o uso do espaço sob o capital antes de sua determinação subjugar-se à lei do valor, transformando-se contraditoriamente, em valor de uso e valor de troca. Portanto, antes de sua constituição como mercadoria, o que torna a cidade (como produção histórica), obra e mercadoria, no mundo moderno. (...) aqui se opõem contraditoriamente a cidade produzida como espaço produtivo – gerador de valor, condição da realização continuada da acumulação – e como espaço improdutivo – possibilidade específica de usos sem quaisquer mediações do mercado, impostas pela existência da apropriação privada de fragmentos da cidade. Portanto, aqui a lei do valor cria/redefine os horizontes reais e concretos da realização da vida e redefine também o acesso ao solo urbano como uma das formas da riqueza, criando as condições segundo as quais sua própria existência ganha forma-conteúdo da mercadoria. A propriedade do solo urbano (...) é a forma econômica na qual se realiza a propriedade de determinados indivíduos sobre determinadas porções do planeta. A diferença reside no fato de que o solo urbano, ao contrário da terra agricultável, é condição e produto social, determinada no âmbito do processo constitutivo da cidade, como momento da produção do espaço. Desse modo, a cidade, a propriedade, refere-se à apropriação de parcela do produto do trabalho e sobre o trabalho produzido. (CARLOS, 2011, p 98-99).

No entanto, Carlos (2011) trata a questão espacial envolvida na forma de apropriação da renda da terra de forma diversa de Marx (1988) e Harvey (2013), pois considera que a renda da terra para os terrenos urbanos fazem parte de um processo de construção social, mesmo porque as dinâmicas que regem os usos da propriedade urbana diferem daquelas que Marx (1988) aplica para o arrendamento de propriedades rurais. No urbano a finalidade principal da terra é o bem

viver, a habitação popular e o suporte físico da cidade; no rural, ao contrário, a terra é meio de produção e por si fator de geração de renda.

Para Carlos (2011) o urbano não deve ser rentista, a produção do espaço urbano deve se aproximar mais da ideia de Lefebvre (1999) de adequação dinâmica das demandas sociais pelo mercado que produz a cidade em uma interação das classes sociais, na qual o urbano é definido como uma realidade em construção. O tecido urbano, aqui representado, reflete o modo de vida da sociedade urbana, agregando também suas contradições e desigualdades, o que explicaria a segregação dos espaços na cidade.

O processo de segregação sócio-econômico-espacial do município de Vila Velha pode ser visualizado no contexto da formação da região denominada de Grande Terra Vermelha, onde os bairros são compostos prioritariamente por uma população de baixa renda, com destaque para o grande número de migrantes em busca de oportunidades de trabalho ou que foram expulsos de seu local de origem pela especulação imobiliária. Mattos (2013) apresenta dados onde o percentual de pessoas sem rendimentos nessas localidades é superior a 33%.

A relação entre a apropriação privada da terra e a segregação espacial parte de um processo de exclusão social característico do modelo socioeconômico brasileiro, pois o

processo de produção do espaço da metrópole concentrado no centro e, em seguida, expandido e disperso a partir dele numa área mais ampla, permitiu a realização da propriedade privada do solo urbano. Nesse movimento, produziu uma contradição entre o centro e a periferia explodida. Porém, a construção da centralidade produziu, contraditoriamente, sua saturação o que impede a expansão do setor de serviços na área central (CARLOS, 2011, p113).

Em sua reflexão sobre a teoria da renda da terra nas cidades capitalistas, Campanário (1984) aponta três aspectos associados à propriedade, no caso de São Paulo:

- 1) Altos custos de urbanização em função da detenção de terras para valorização;
- 2) Perspectivas de renda do capital privado, em especial da construção civil, relacionado ao monopólio da terra; e
- 3) Custo de reprodução da força de trabalho em um mercado fundiário que segrega as populações de baixa renda nos piores lugares da cidade.

Não é difícil relacionar esses mesmos aspectos no caso do município de Vila Velha quando observamos os grandes vazios em sua malha urbana e/ou no perímetro urbano que inclui áreas rurais – muito provavelmente à espera de valorização – e que em um futuro não muito

distante irá beneficiar os proprietários que detêm esse monopólio da terra, o que tenderá a segregar ainda mais as populações, empurrando ainda mais as de baixa renda para as novas periferias. Pode-se dizer que

a criação do espaço urbano é a criação de condições gerais de reprodução do capital e da força de trabalho promovidas em grande parte pelo Estado. Em condições de extrema exploração do trabalho, a provisão de tais condições é realizada para facilitar a circulação e realização de valor. Apenas quando há uma 'convergência' de necessidades entre o capital e o trabalho, como é o caso, por exemplo, do sistema de transportes de massas, ambos podem beneficiar-se do sistema urbano. Contudo, a apropriação dos benefícios é mediada pelas relações de propriedade privada da terra. A apropriação dos efeitos úteis de aglomeração está sujeita à propriedade da terra. Sem o acesso à propriedade, existe apenas uma possibilidade de apropriação das condições urbanas: ocupação ilegal do terreno. De fato, esta tem sido prática freqüente nos grandes centros urbanos brasileiros (CAMPANÁRIO, 1984, p14).

O proprietário detém o poder de reter o uso social do terreno, ou seja, promove a existência dos vazios urbanos. O processo de retenção-especulação resulta essencialmente o mesmo em todo lugar, valorizando a terra por meio da incorporação dos efeitos úteis da estrutura urbana. É o monopólio dos proprietários que detém o poder de reter a terra que resulta em altos custos coletivos para o consumo final do ambiente urbano e afetam, sobretudo, a população de baixa renda. A relação entre o preço da terra e seu acesso pode ser medida pelo tempo médio do deslocamento, ou seja, quanto maior é o tempo de transporte, menor é o valor da terra. E essa *“escassez relativa da terra bem equipada induz especuladores de construção, bancos e mesmo famílias abastadas a ‘leiloarem’ o espaço urbano, provocando uma alta generalizada dos preços. Altos preços são incompatíveis com habitação popular”* (CAMPANÁRIO, 1984, p25).

Os loteamentos irregulares/ilegais configuram-se nesse contexto de retenção especulativa enquanto frutos de uma premente necessidade habitacional das camadas mais pobres, que acabam por recorrer aos terrenos de pouco valor, sem infraestrutura e distantes do centro urbano (EVERS, 1984).

Considerando a atuação do mercado imobiliário na produção do espaço urbano e a expansão dos empreendimentos imobiliários na orla de Vila Velha a partir da década de 80, Neto (2012 Apud Pereira, 2001) salienta que a construção do espaço urbano não decorre apenas do desenvolvimento capitalista, mas que a própria urbanização se tornou um meio de reprodução do capital. Isso ocorre porque

a singularidade da produção imobiliária reside exatamente na proeminência da participação da renda da terra nesse produto final, algo não verificado na maioria dos setores da economia, já que na maior parte das atividades econômicas necessita-se apenas de um espaço para locar os meios de produção e os trabalhadores, sendo a propriedade fundiária apenas uma condição para a instalação do empreendimento, por assim dizer. Na construção imobiliária, ao contrário, o espaço é um requisito para a produção de cada mercadoria, o que nos permite dizer, em uma linguagem metafórica, que nesse ramo o espaço funciona como uma das matérias-primas necessárias à obtenção da mercadoria, e vem daí seu papel diferenciado nessa atividade (NETO, 2012, p.105).

Segundo Neto (2012) a singularidade da renda da terra para o mercado da construção imobiliária relaciona-se com o predomínio dos preços de monopólio em seus produtos. Esse aspecto é importante porque a própria diferenciação do espaço urbano reflete a alta rentabilidade gerada pela escassez de áreas consideradas privilegiadas – seja por sua localização ou por qualquer aspecto positivo singular, como proximidade do comércio, áreas de lazer, infraestrutura ou logística.

2 O MUNICÍPIO DE VILA VELHA

O município de Vila Velha, localizado na Região Metropolitana da Grande Vitória ao sul da capital, Vitória. Constitui-se por 5 distritos: Vila Velha, Argolas, Ibes, Jucu e São Torquato. Segundo o Censo do IBGE de 2010 o município abrigava 414.586 habitantes, sendo que a projeção para 2014 era de alcançar a marca dos 465.690 habitantes.

Vila Velha possui 210km² de área, das quais 64% são delimitadas enquanto perímetro urbano, embora apenas 31% desse total constitua-se de áreas efetivamente urbanizadas, conforme pode ser verificado na Tabela 01. Para efeitos de análise, procurou-se delimitar uma área de descontinuidade da mancha urbana, localizada na interface do rural com o urbano, e que engloba uma importante quantidade de espaços “vazios” – sem usos urbanos ou rurais e que é espaço de transformações de usos acentuadas. A Figura 04 delimita o perímetro urbano e a área urbanizada do município, sendo os percentuais referentes a área total do município.

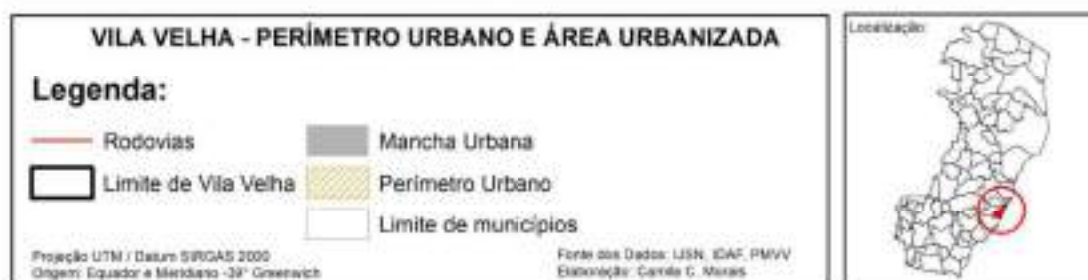
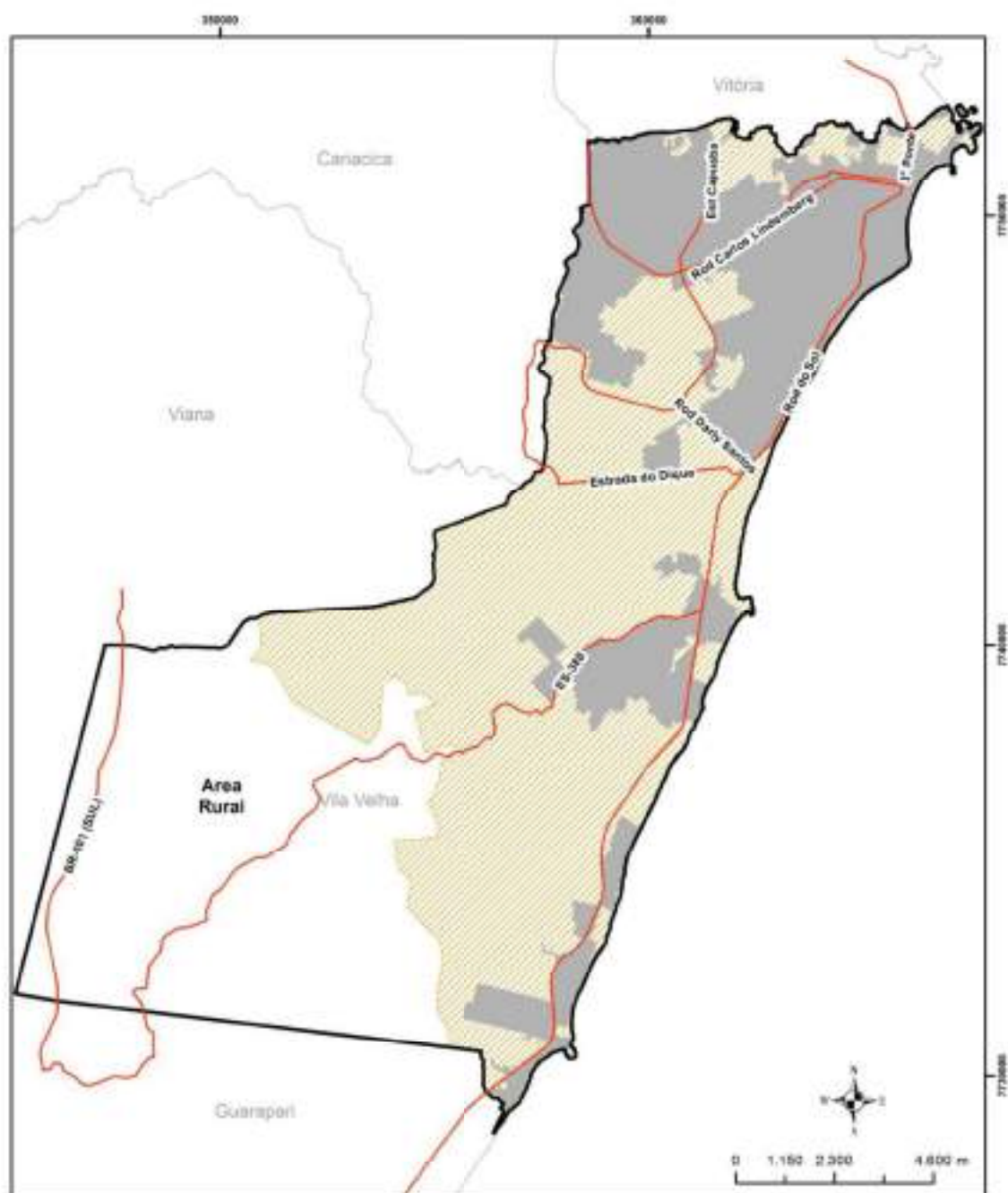
Tabela 01: Perímetros rural, urbano e vazios urbanos – 2010

	Área (km ²)	Área (ha)	(%)
Perímetro Rural	74	7420	35
Perímetro Urbano	136	13567	65
Mancha Urbana	66	6600	31
Vazios do perímetro urbano	63	6347	30
Espaços naturais protegidos dentro do perímetro urbano	6	620	3
Área total do município (excluindo ilhas oceânicas)	210	20987	100

Fonte: Zanotelli et.al., 2013 (adaptado)

A relação das porcentagens apresentadas na Tabela 01 traduz que a área urbanizada não é contínua, ou seja, possui espaços “vazios”. São esses “vazios” encontrados no tecido urbano que se apresentam enquanto possibilidades de crescimento e objeto de valorização e especulação. A proporção da mancha urbana é relativamente pequena em relação à área total do município, e até mesmo em relação ao perímetro urbano, contudo, o avanço do tecido urbano prevê um expressivo aumento das áreas urbanizadas, como podemos inferir ao analisar a proposta do PDM 2007 (Anexo 01), que projeta a criação de grandes áreas retroportuárias e industriais, uma nova área para instalação de Aeroporto, além de novas áreas de ocupação – restrita ou controlada.

Figura 04: Perímetro Urbano e Mancha Urbana do Município de Vila Velha



2.1 CARACTERIZAÇÃO DO SUPORTE BIOFÍSICO

O espaço necessita de um suporte físico e ecológico, e este está submetido a processos hidroclimáticos dinâmicos, que se sucedem em ritmos habituais. Quanto mais a cidade cresce, maiores são os impactos decorrentes da antropização do espaço, pois mesmo o espaço transformado ainda está submetido aos processos e dinâmicas da natureza. As cidades se expandem avançando sobre as áreas rurais, e em seus limites funções industriais, rurais e urbanas se justapõem.

Para Ab'Sáber (2002) o espaço geográfico pode ser descrito enquanto a organização da natureza sobre a qual se sobrepõe a organização humana. O autor ressalta a análise do local e de seu entorno no conceito de “espaço total”, se referindo ao *“arranjo e perfil adquiridos por uma determinada área em função da organização humana que lhe foi imposta ao longo dos tempos”* (p.30). Dessa forma, a gênese do espaço é analisada pela estruturação da ação humana sobre o espaço e atributos remanescentes da natureza, e engloba construções e atividades antrópicas ao longo da história. Mas para entender o espaço total é necessário antes compreender as dinâmicas atuantes no espaço natural, para só então associá-las às sociedades.

Tardin (2008) também reforça a valorização dos atributos biofísicos dos espaços, recuperando os processos naturais para o estudo dos territórios. A autora sugere que se caracterize o suporte biofísico, as infraestruturas e as características populacionais.

Consultando Garcia (2011) verificamos que a urbanização do município de Vila Velha consolidou-se em um território frágil do ponto de vista ambiental, e que as estruturas urbanas modificaram em caráter permanente grande parte de seus elementos naturais, sendo que essas transformações foram intensificadas significativamente a partir da década de 1960. O incremento populacional rápido foi responsável por uma ocupação do território fora do controle do planejamento urbano, desencadeando conflitos de usos entre os espaços construídos e as áreas livres.

Esses conflitos de usos podem ser associados, no caso da área estudada (entorno da Rodovia Darly Santos) com a expansão das atividades portuárias na década de 70, tal qual pode-se verificar no trabalho de Fim (2015).

O território de Vila Velha é predominantemente plano, com altitude média de 4m, e poucas áreas elevadas, apresentando mais de 98% de sua área com declividade menor que 30%. Os morros se concentram na parte norte do município, no limite da baía de Vitória, local onde

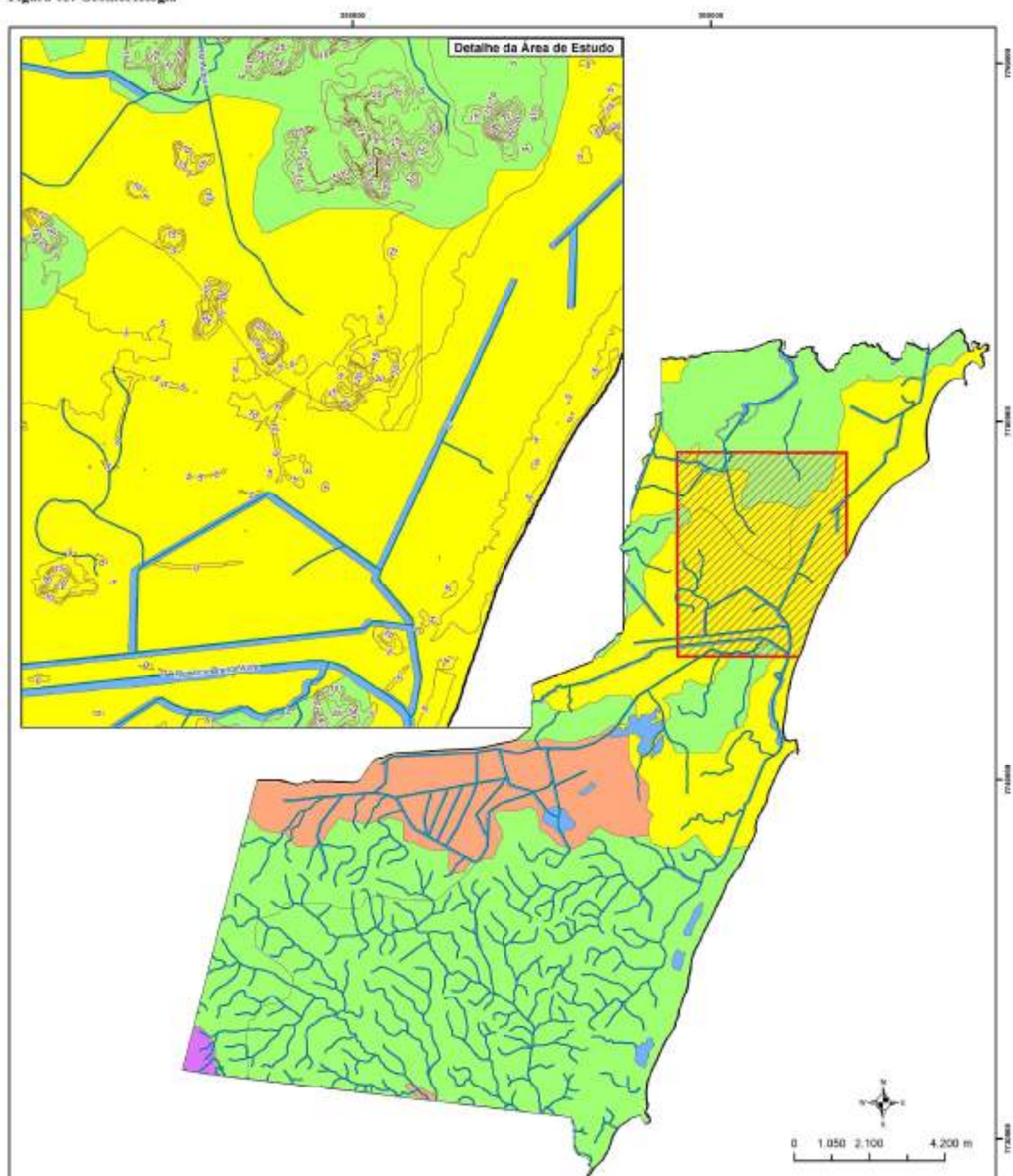
também desembocam alguns riachos e ainda existe uma pequena área de manguezal. Esses morros ainda apresentam uma boa cobertura vegetal porque as áreas planas foram as primeiras opções no processo de ocupação.

A geologia do município é formada por rochas cristalinas pré-cambrianas e sedimentos Terciários e Quaternários. Observa-se a ocorrência de batólitos de granito como o morro do Penedo. As rochas cristalinas pré-cambrianas fazem parte do Escudo Cristalino Brasileiro e apresentam metamorfismo de médio e alto grau. Os sedimentos Terciários e Quaternários estendem-se pela costa e apresentam-se não consolidados constituídos predominantemente de sedimentos arenosos (SEMA/UFV, 2008).

Conforme pode ser observado na Figura 05, verifica-se no município a presença dos tabuleiros costeiros com extensa área plana com disponibilidade de água em um lençol freático relativamente elevado. Os tabuleiros costeiros de formação Terciária localizam-se na porção sul do município e possuem altitudes variadas. Há igualmente a planície costeira, terras muito baixas e planas formada por solos arenosos profundos, complexos deltaicos, estuarinos e praias. Localizada no centro e nordeste do município, a região de topografia plana dificulta a drenagem e predispõe a formação de alagados. Possui formações arenosas extensas, cordões arenosos ou areno-argilosos, em cujos reversos ocorrem depressões argilo-arenosas inundáveis (pelos rios ou pelas marés) caracterizadas como Planície Flúvio-marinha (SEMA/UFV, 2008).

Na Figura 05 é possível identificar os aspectos geomorfológicos na área de estudo, claramente dominada na parte centro-leste pela porção conhecida como planície costeira, complexo estuarino do Rio Jucu e praia de Itaparica, Itapoã e Praia da Costa. No caso da porção de domínio dos Tabuleiros costeiros podemos identificar uma importante área de extração de rocha (brita), conforme a caracterização na Figura 11, de usos do solo, onde se identifica uma área de mineração.

Figura 05: Geomorfologia



VILA VELHA - GEOMORFOLOGIA

Legenda:

- | | | |
|-----------------------|----------------------|--|
| — Curva de Nível (5m) | Geomorfologia | ■ Patamares Escalonados do Sul Capixaba |
| — Trecho de Drenagem | Unidades | ■ Planícies Costeiras, Complexos Deltaicos, Estuários e Praias |
| ▨ Área de Estudo | ■ Acumulação Fluvial | ■ Tabuleiros Costeiros |
| □ Limite Municipal | ■ Corpo D'água | |

Projeção UTM / Datum SBRGAS 2000
 Datum: Equador e Meridiano -33° Greenwich
 Fuso das Datas: L09H, EDAE, PAUV
 Heterogeneidade: Correlação C, Marais



Os solos na planície costeira, complexo estuarino e praias apresentam baixa fertilidade sendo formados por areias quartzosas marinhas distróficas, com expressiva presença de solo arenoso exposto. Os principais solos são Gleissolos (condição de encharcamento) e Organossolos (encharcamento pronunciado com bastante acúmulo de matéria orgânica). Ao longo dos rios também encontra-se Neossolos Flúvicos (aluviais) oriundos da deposição de sedimentos pelos rios ou até mesmo do mar, no caso de depósitos mais antigos – datados do Pleistoceno.

O clima do município (bem como o de toda região metropolitana da Grande Vitória) é tropical, com insolação intensa ao longo do ano e registrando temperaturas elevadas. Nota-se influência da maritimidade, caracterizada por intensa umidade proveniente do oceano. A região está sob influência das massas de ar Tropical Atlântica (quente) e Polar Atlântica (fria). O vento é predominantemente nordeste, mas durante a ação das frentes frias sua direção predominante passa a ser sul (SEMA/UFV, 2008).

As zonas naturais caracterizadas pelo INCAPER nos indicam a relação geomorfológica e climática por meio de indicadores de temperaturas e regime pluviométrico. O município de Vila Velha é descrito como de terras quentes e de transição chuvosa-seca.

O sistema de drenagem é composto pelos rios Jucu, Marinho, Aribiri e seus afluentes. Verifica-se que vários trechos se encontram poluídos e assoreados, principalmente os rios Marinho e Aribiri, cujas margens foram ocupadas de maneira precária e desordenadas (DEINA, 2011). Conferir Figura 05 da Geomorfologia do município.

A bacia do rio Jucu – que tem suas nascentes na região serrana do Espírito Santo – enfrenta graves problemas decorrentes do desmatamento, assoreamento, extração de areia e poluição por resíduos de agrotóxicos e efluentes domésticos lançados sem tratamento. O problema é agravado se considerarmos que essa bacia é extremamente importante para o município de Vila Velha (bem como para os outros municípios da região), pois suas águas são captadas para o abastecimento da população, além de ser utilizado nas atividades agropecuárias e turísticas. Em todo território estão presentes córregos e lagoas, decorrentes principalmente da configuração geomorfológica da planície litorânea.

Os variados ecossistemas do município pertencem ao domínio da Mata Atlântica, apresentando vegetação de restinga, manguezais, pastagens, herbáceas aluviais e macrófitas. Ao longo da costa encontra-se vegetação de Restinga em variados estágios. Na orla das Praias da Costa, Itapuã e Itaparica a restinga foi quase totalmente suprimida; no fim da Praia das Gaivotas, na faixa paralela à rodovia do Sol e já nas proximidades do viaduto com a rodovia

Darly Santos, a vegetação ganha porte e se adensa nos limites da reserva de Jacaranema (SEMA; UFV, 2008).

Nos campos de várzea (brejos) verifica-se a formação hidrófila de pequeno porte, com taboas e embaúbas. Em várzeas de maior porte estão presentes, além destas, aninga, arco-de-barril, guaximbão e gramíneas (até braquiária). Nos terrenos aluviais forma-se uma floresta perenifólia de várzea, com árvores de até 40m e um bom número de palmeiras. A formação vegetal de Manguezal encontra-se esparsa e quase totalmente suprimida em função da intensa ocupação e urbanização do solo (SEMA; UFV, 2008).

Os principais resquícios vegetacionais localizam-se na porção norte do município, nas áreas de proteção ambiental do Morro Moreno, por exemplo, e também na APA da Foz do Rio Jucu, na Reserva de Jacaranema e norte da APA de Setiba. Boa parte dessas áreas naturais do município se encontra no perímetro urbano, o que as submete à pressão por ocupação urbana.

No que tange à fauna, o município apresenta várias espécies de insetos, crustáceos, répteis e aves, e também alguns mamíferos de pequeno porte (SEMA; UFV, 2008).

2.3 CARACTERIZAÇÃO SOCIOECONÔMICA

Marco zero da colonização do Espírito Santo, o território de Vila Velha era originalmente habitado por indígenas das etnias goitacá e tupiniquim. Com a chegada do donatário Vasco Fernandes Coutinho, em 1535, na enseada da prainha de Vila Velha, a ocupação do território foi iniciada na Prainha e adjacências e permaneceu com uma população pequena e estável por mais de quatro séculos.

Um aspecto marcante no desenvolvimento do município de Vila Velha é sua dependência em relação à capital, tanto pela concentração do comércio e serviços, tanto pela própria aparelhagem de Estado (NETO, 2012).

A primeira planta cadastral de Vila Velha data de 1894 (NETO, 2012 Apud SANTOS, 1999) e delimitava a área central da cidade, desde a Prainha até a atual Rua 23 de Maio, cujo planejamento notadamente privilegiou ruas retilíneas e perpendiculares. Nessa época a urbanização constituía-se de pouca infraestrutura urbana, com a administração municipal e comércio limitado. Na década de 1910 foi implantada uma linha de bonde em um pequeno

trecho que ligava o centro ao bairro de Paul (traçada sobre a atual Av. Jerônimo Monteiro) que propiciou um crescimento da mancha urbana em seus arredores (NETO, 2012).

Foi apenas na transição para o século XX que o município recebeu um impulso para o crescimento, com a expansão da cafeicultura, construção da Ferrovia Centro Atlântico, Antiga Leopoldina, e Estrada de Ferro Vitória Minas (EFVM), bem como do porto, que deu início às atividades de exportação de minério de ferro nos anos 1940-1950. Outro equipamento relevante foi a construção da Ponte Florentino Avidos (Cinco Pontes) na década de 1920, ligando o município à capital. De 1930 a 1950 dois grandes empreendimentos se instalaram no município: o Porto de Atalaia – exportação de minério da Companhia Vale do Rio Doce (CVRD) e a Fábrica de Chocolates Garoto, fomentando a ocupação urbana em seus entornos, principalmente no bairro da Glória. Nessa época a Estrada Jerônimo Monteiro era a principal ligação do centro de Vila Velha com a região de São Torquato e com a capital Vitória. A partir da década de 1960 a urbanização se expandiu ao longo da Praia da Costa em direção ao sul e a oeste, na região limítrofe com o município de Cariacica. Destaca-se a importância da rodovia Carlos Lindemberg, da Avenida Luciano das Neves e da construção da Ponte Darcy Castelo Mendonça (Terceira Ponte). (GARCIA, 2011).

A população de Vila Velha foi formada por três grupos étnicos iniciais: índios, portugueses e negros. Apresenta riqueza cultural, religiosa e paisagística. Destaca-se a importância das bandas de congo e do carnaval na construção de uma identidade coletiva do canela-verde. A porção norte do município é mais densamente povoada, até por sua ocupação histórica (PMVV, 2013).

O município de Vila Velha possui papel de destaque na Região Metropolitana da Grande Vitória por seu contingente populacional (414 mil habitantes, sendo o município mais populoso da RMGV), seu complexo portuário e retroportuário integrado por um sistema logístico rodo-ferroviário, e sua rede de comércio e serviços.

Na Tabela 02 pode-se verificar a evolução do crescimento populacional do município de Vila Velha no período de 1991 à 2010 em comparação com o do estado do Espírito Santo. Durante um período de quase 20 anos a população do município aumentou em quase 150 mil habitantes. Esse incremento populacional representou também uma expansão do tecido urbano, tal como podemos confirmar na Figura 10, que traça a evolução da ocupação na área de estudo.

Tabela 02: Crescimento populacional no município de Vila Velha de 1991-2010

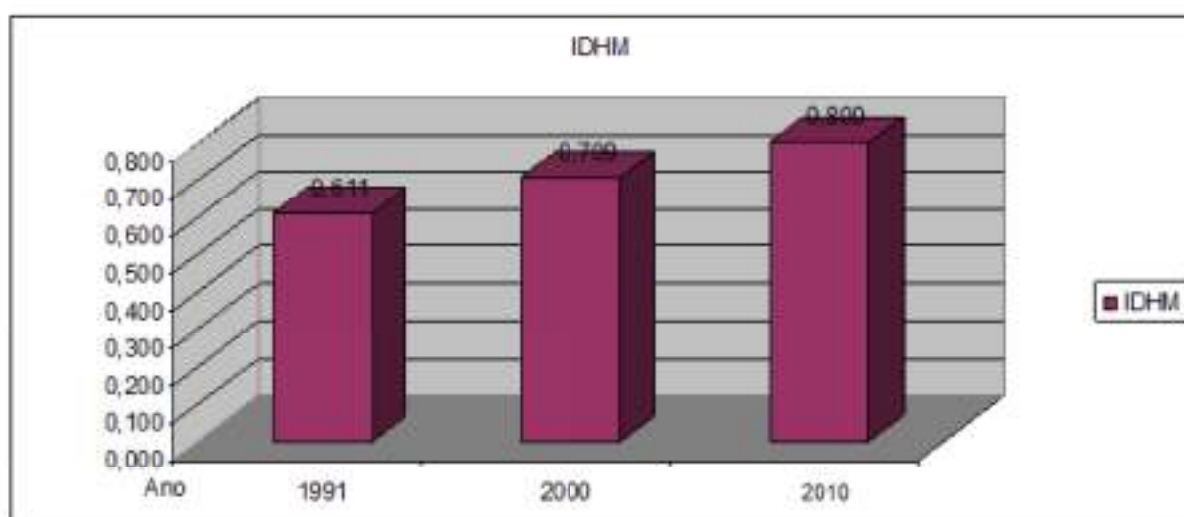
Crescimento Populacional 1991-2010		
Ano	Pop. Vila Velha	Pop. Espírito Santo
1991	265.586	2.600.618
1996	296.439	2.790.206
2000	345.965	3.097.232
2007	398.068	3.351.669
2010	414.586	3.514.952

Fonte: IBGE, 2010

A Figura 06 apresenta a densidade populacional por bairro de acordo com os dados do Censo 2010 do IBGE.

Quanto à qualidade de vida, o índice de desenvolvimento humano do município em 2010 alcançou 0,800 o que o coloca na faixa do IDHM Muito Alto, conforme pode ser verificado no Gráfico 07. Dados compilados do IBGE atestam uma crescente melhoria dos componentes do IDH municipal de Vila Velha para os dados de 1991, 2000 e 2010. A evolução dos componentes do IDH municipal apresentou gradual melhora para todos os indicadores, com a ressalva do componente Educação que não está na faixa do IDH classificado como muito alto. A esperança de vida ao nascer (longevidade) e a renda *per capita* puxam o indicador global para cima.

Gráfico 01: Evolução do IDHM de Vila Velha 1991-2010



Fonte: IBGE, 2010

Esse aumento no IDH poderia estar relacionado com a população que mora em Vila Velha mas trabalha em Vitória, o que relativizaria a riqueza demonstrada nesse indicador.

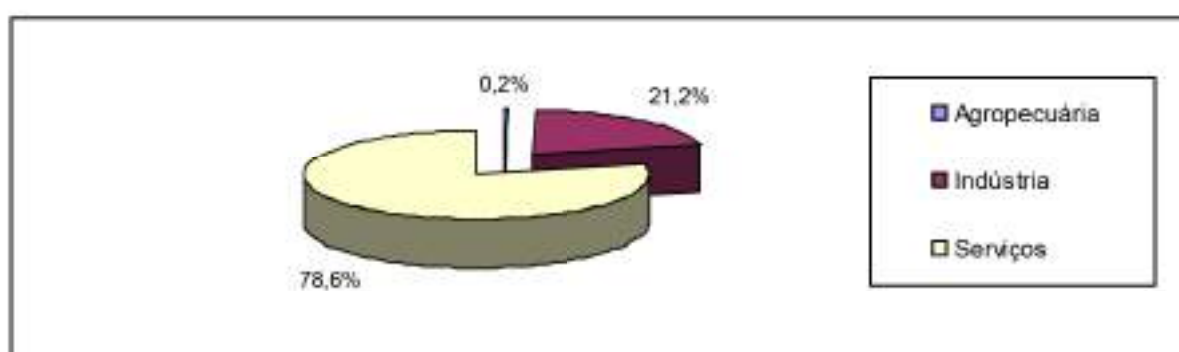
Os indicadores de acesso a serviços básicos para habitação revelam que a maioria da população urbana – mais de 99% no censo de 2010 do IBGE – reside em domicílios com água encanada, energia elétrica e coleta de lixo. Esses indicadores não computam o esgoto, e não levar em consideração a precariedade do serviço nos bairros mais pobres.

Quanto a incidência de pobreza e de pobreza subjetiva, o município de Vila Velha apresenta valores de 21,07% e 17,11%, respectivamente, segundo dados do Censo Demográfico 2000 e Pesquisa de Orçamentos Familiares – POF 2002/2003, disponível no site do IBGE. Tais indicadores se referem a aspectos econômicos de insuficiência de renda: no primeiro, a

pobreza se refere basicamente a pouca renda (abaixo do considerado necessário para atender as necessidades básicas); enquanto no segundo a pobreza é subjetiva, ou seja, refere-se ao sentimento de exclusão socioeconômica relacionada à opinião dos indivíduos sobre o que é necessário para atender suas necessidades.

Já o perfil da economia municipal é fortemente marcado pelo setor de serviços, que representa 78,6% do PIB do município em 2010, conforme Gráfico 02.

Gráfico 02: Participação das atividades econômicas no PIB do município (em %)



Fonte: IBGE, 2012

Tabela 02: Participação das atividades econômicas em relação ao PIB do município - 2012

Participação das Atividades Econômicas no PIB (em milhões)		
Atividade	Vila Velha	Espírito Santo
Agropecuária	12	5216
Indústria	1313	34346
Serviços	4873	48078
Total	6198	87640

Fonte: IBGE, 2012

A Tabela 02 apresenta os dados do PIB municipal em comparação com o do estado do Espírito Santo. Nela podemos perceber também a representatividade do setor industrial – que tem importante papel na área de estudo.

Na agropecuária, há uma pequena produção de cana-de-açúcar, fruticultura, silvicultura, criação de gado de corte e leiteiro, ovinos e suínos, além de culturas de subsistência.

A indústria corresponde a pouco mais de 21% de participação no PIB e tem como principais representantes os segmentos de alimentos, vestuário e móveis. Contudo existe um planejamento para expandir o parque industrial do município (ver Tabelas 10 e 11), e futuramente sua participação na produção econômica pode vir a aumentar.

A maior participação no PIB corresponde ao comércio e serviços, que garantem 78,6% de participação no PIB municipal e tem como principais representantes a atividade portuária e o pólo de moda da Glória. O município conta também com algumas atividades rurais não agrícolas, como agroindústria, artesanato e agroturismo. O turismo rural conta com infraestrutura (pousadas, restaurantes, lazer) compondo 5 circuitos: Jaguarassu, Morada do Sol, Retiro do Congo, Córrego Sete e Xuri.

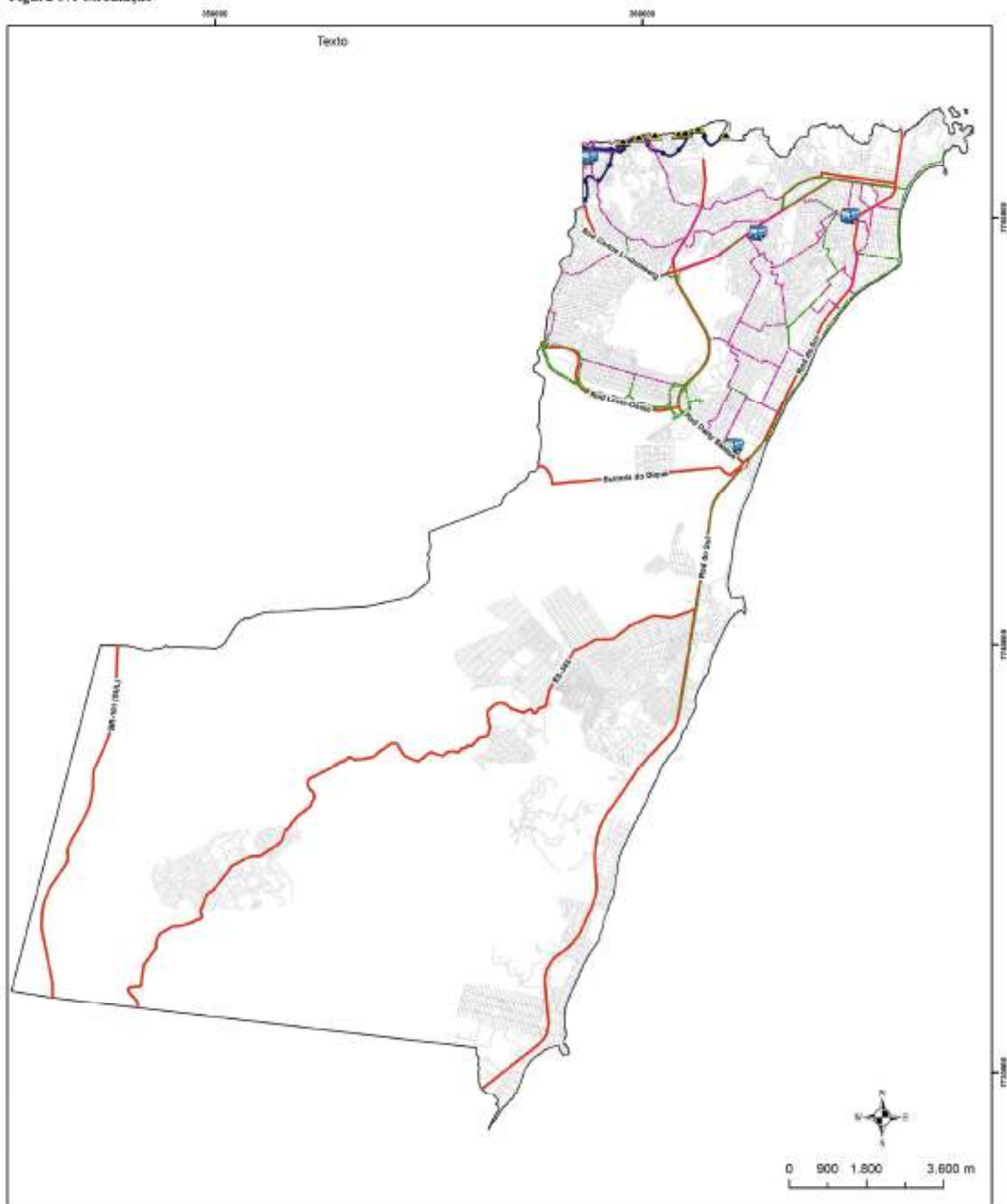
Quanto às principais avenidas e estradas por onde circulam pessoas e mercadorias, são marcantes as Rodovias do Sol, Darly Santos, Carlos Lindemberg e, mais recentemente, a rodovia Leste-Oeste. O município possui um pequeno trecho ferroviário, em parte desativado, que faz uma conexão com a área portuária. O porto de Vila Velha opera em conjunto com o de Vitória (estando cada um em um lado da baía de Vitória) operando em especial cargas e contêineres, conforme Figura 07.

O sistema portuário de Vila Velha é formado por:

- *Cais de Capuaba*: operando TVV (mármore e granito, contêineres, cargas em geral) e Codesa (produtos agrícolas, cargas em geral);
- *Dolphins do Atalaia*: adjacente ao Cais de Capuaba, é destinado ao apoio das atividades portuárias;
- *Cais de Paul*: opera Peiru (granéis sólidos) e Vale (exclusivamente ferro-gusa);
- *Terminal de Granéis Líquidos de São Torquatro*: operado por Frannel e TA Oil (distribuidoras), é especializado em movimentação de derivados de petróleo e álcool combustível;
- *Cais da Nativa Portuária*: localizado em Aribiri é voltado para embarcações de suporte a plataformas marítimas de exploração de petróleo;
- *CPVV*: localizado próximo ao penedo, opera cargas da indústria de extração e refino de petróleo, cargas em geral e contêineres. Arrendado por empresa privada.

A importância da atividade portuária fica clara na Figura 07, na qual pode-se observar a estrutura logística que se interconecta aos portos.

Figura 07: Circulação



Legenda:

- | | | |
|--------------------|-------------|------------------|
| Portos | Ciclorrotas | Rodovias |
| Terminais Transcol | Ruas | Limite Municipal |
| Ciclovias | Ferrovias | |

Projeção UTM / Datum SIRGAS 2006
 Origem: Equador e Meridiano -32° Greenwich
 Fonte dos Dados: LGM, IBGE, PMV
 Elaboração: Camila C. Mendes



Na Figura 07 observamos que a conectividade é bastante voltada para o transporte rodoviário, para além do logístico-portuário. As vias para bicicletas são pouco expressivas para a circulação geral do município principalmente porque as ciclovias ainda possuem pouca conectividade, sendo as principais as que acompanham a orla (desde a Praia de Itaparica até a Praia da Costa) e a existente no centro da cidade. Já as ciclorrotas compõem-se de rotas não delimitadas para o tráfego de bicicletas.

A integração do transporte coletivo de passageiros intermunicipal da Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV) é operada pelo sistema Transcol com os Terminais de Vila Velha, Ibes, São Torquato e Itaparica. Também circulam ônibus apenas municipais da viação Sanremo. O transporte aquaviário já existiu, mas atualmente não opera.

O transporte coletivo de passageiros (em especial o operado pelo Transcol) é muito importante na circulação de pessoas, pois Vila Velha possui um caráter tipicamente habitacional apresentando o maior número de bairros da Região Metropolitana da Grande Vitória. De acordo com o Dossiê de Análise Ateliê (ZANOTELLI, 2009) parte considerável dos moradores de Vila Velha trabalha em Vitória: em 2000 Vila Velha tinha 146mil pessoas com idade de trabalhar, mas em 2007, somente 103 mil pessoas trabalhavam no município, portanto, sem atualizar dados já percebemos que 43 mil pessoas trabalham em outro município, sobretudo Vitória.

A expansão populacional do município foi fortemente influenciada pelas políticas habitacionais voltadas para a construção de casas populares, que tinham como objetivo diminuir a pressão populacional na capital, Vitória – tal qual pode ser observado em Sartório (2012). O crescimento populacional acelerado, contudo, não contemplou todas as necessidades habitacionais da região, o que fomentou o surgimento de ocupações irregulares. Em contrapartida, o município também abriga um dos bairros mais caros da RMGV, Praia da Costa, local de belas praias e população de alto poder aquisitivo. A expansão da periferia foi fruto dos conjuntos habitacionais e loteamentos, que, entretanto, deixaram vários espaços vazios separando-os do centro. Essa abundância de terras desocupadas se tornaram mais um atrativo para a migração populacional, que também ocupou morros e baixadas, evidenciando a precária infraestrutura da cidade e seus poucos serviços urbanos (MATTOS, 2013), o que contrasta com os dados do IBGE sobre acesso à água, eletricidade e coleta de lixo.

2.3 CONCENTRAÇÃO FUNDIÁRIA

Para identificar a concentração fundiária – incluindo o perímetro urbano, mas também propriedades dentro do perímetro urbano, conforme parcela da área de estudo – foram utilizados dados de órgão governamentais que possuem registro e/ou cadastro de propriedades rurais: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE); Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA); e Instituto de Defesa Agropecuária e Florestal do Espírito Santo (IDAF).

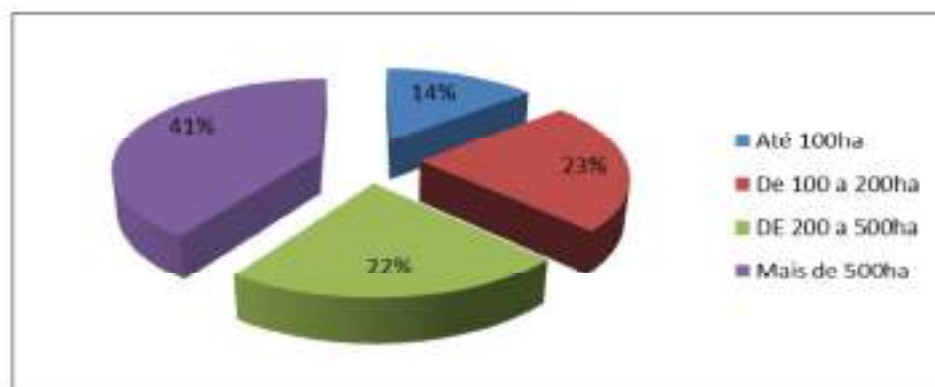
Segundo o Censo Agropecuário do IBGE (2006) existem 124 estabelecimentos agropecuários no município de Vila Velha, com um total de 9.347 hectares, assim distribuídos de acordo com sua área, conforme Tabela 04 e Gráfico 03:

Tabela 04: Estabelecimentos Rurais cadastrados no IBGE para o município de Vila Velha/ES – 2006

Imóveis rurais cadastrados no IBGE			
Área	Quantidade	Total (ha)	%
Até 100ha	97	1307	14
De 100 a 200ha	16	2175	23
De 200 a 500ha	8	2085	22
Mais de 500ha	3	3774	41
Total	124	9341	100.00

Fonte: IBGE (2006)

Gráfico 03: Concentração fundiária dos imóveis rurais cadastrados no IBGE



Fonte: IBGE (2006)

Os dados do IBGE revelam uma grande quantidade de pequenas propriedades, mas verifica-se que concentram pouca área de terras; ao contrário dos latifúndios, que apesar de serem poucos concentram parcela expressiva da terra – 11 propriedades com mais de 200 hectares tem 63% das terras. É bom ressaltar que o critério do IBGE é declaratório e não considera a propriedade em si, mas os estabelecimentos rurais. Também não existe qualquer indicação que informe se as propriedades rurais sem função agrícola são contabilizadas ou não.

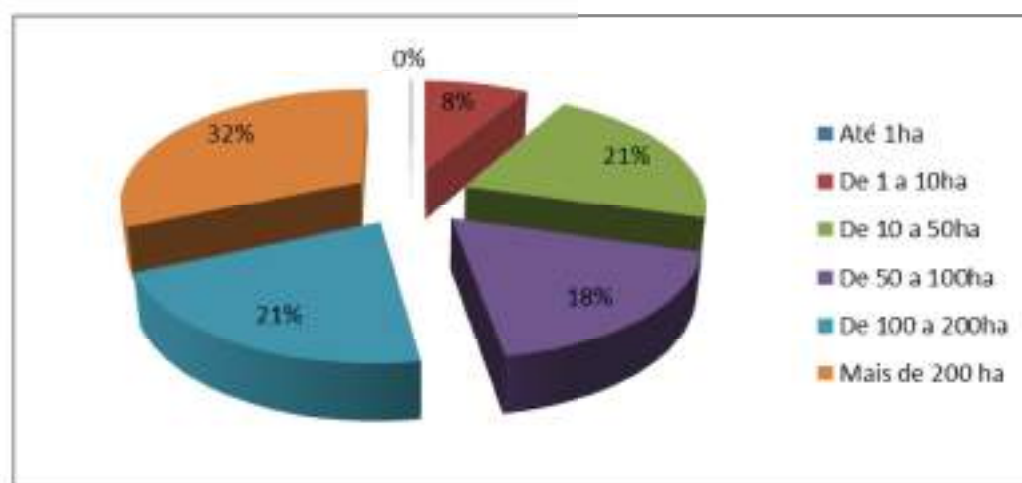
No INCRA obtivemos dados indicando um total de 415 imóveis rurais, conforme Tabela 05 e Gráfico 04, perfazendo um total de 10.944 hectares.

Tabela 05: Imóveis Rurais cadastrados no INCRA no município de Vila Velha/ES - 2011

Imóveis rurais cadastrados no INCRA			
Área	Quantidade	Total (ha)	%
Até 1ha	21	8,1	0,1
De 1 a 10ha	240	902,04	8
De 10 a 50ha	97	2312,42	21
De 50 a 100ha	29	1972,86	18
De 100 a 200ha	15	2294,55	21
Mais de 200 ha	13	3454,94	32
Total	415	10944,91	100.00

Fonte: INCRA (2011)

Gráfico 04: Concentração fundiária dos imóveis rurais cadastrados no INCRA



Fonte: IBGE (2006)

Aqui também constatamos uma grande concentração fundiária para o município – 28 propriedades com mais de 100 hectares detém 53% dos imóveis rurais – ou seja, poucos proprietários detendo grandes extensões de terras.

O critério metodológico do INCRA difere do IBGE, pois elenca todas as propriedades declaradas desde que no ato da declaração o proprietário ou representante legal apresente algum tipo de registro/documento que comprove a posse, embora na prática nem sempre isso ocorra. Outros pormenores metodológico definidos na Lei 10.267/2001 (e regulada pelo Decreto 7620/2011) constam que o cadastro só pode ser declaratório para propriedades até 250 hectares, sendo que acima dessa concentração é necessária a planta/medição realizada por um agrimensor, o que somente é realizado sob demanda e quando de uma transação com as terras.

Por exigir em princípio qualquer documentação que comprove a posse (mas que muitas vezes não é segura de fato), teoricamente as propriedades registradas no INCRA deveriam ter seus dados mais precisos que os do IBGE. O que se nota é uma área dos imóveis rurais do INCRA (10.947 ha) superior à do IBGE (9.341 ha), mas menos concentrada. Esses valores absolutos são superiores ao perímetro rural do município (7.420 ha), pois, como vimos, há muitas fazendas no sul do município em perímetro urbano, sendo que somente 6.600 hectares do município (conforme Figura 04) compõem a área urbana contínua e relativamente densa. Dessa forma, enquanto o perímetro urbano delimita uma área de 13.567 hectares, verificamos que cerca de 6.347 hectares são vazios urbanos (com áreas rurais ou não) que devem se somar aos 7.420 hectares do perímetro rural, totalizando 13.767 hectares, ou 137km², sobre os 210km² da área do município, que se compõem de perímetro rural, áreas rurais no perímetro urbano e de vazios urbanos no perímetro urbano sem função rural ou que estão na área da mancha urbana (aproximadamente 76% da área do município) indicando que há fazendas no perímetro urbano.

Tabela 06: Comparativo das áreas de Perímetros urbano e rural, vazios urbanos e imóveis rurais IBGE e INCRA

Perímetro Rural	74 km ²
Perímetro Urbano	135 km ²
Vazios Urbanos	63 km ²
Imóveis Rurais IBGE	93 km ²
Imóveis Rurais INCRA	109 km ²

Fonte: IBGE, 2006; INCRA, 2011; Zanotelli et.al., 2013 (adaptado)

A diferença para o percentual rural de 19km² (IBGE) ou 25km² (INCRA) são prováveis terras rurais (fazenda ou não) que estão no interior do perímetro urbano. Mas há casos, também, de alguma construção em perímetro rural.

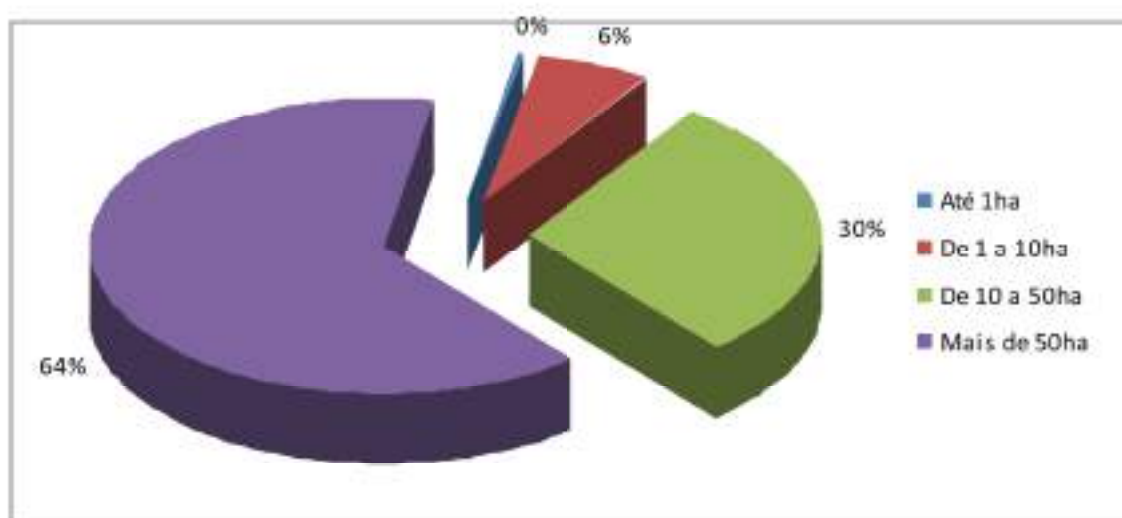
Também consultamos o Instituto de Defesa Agropecuária e Florestal (IDAF), haja vista que este órgão estadual promove a legitimação de terras em situação ‘devoluta’ no Estado. Os dados sobre a situação fundiária do município de Vila Velha levantados junto ao IDAF estão relacionados nas Tabelas 07 e 08 correspondendo respectivamente aos imóveis rurais e urbanos.

Nesse caso específico, as áreas cadastradas tem uma distinção entre propriedades legitimadas em área urbana e em área rural. É importante atentar para o fato de que estes dados não correspondem nem de longe à área do perímetro rural do município (7420 ha) e do perímetro urbano (13567 ha), muito menos com os dados das propriedades rurais do IBGE e do INCRA, mas apenas aquelas propriedades legitimadas junto ao órgão.

Tabela 07: Imóveis Rurais legitimados pelo IDAF no município de Vila Velha

Imóveis rurais legitimados pelo IDAF			
Área	Quantidade	Total (ha)	%
Até 1ha	91	9,1	0,3
De 1 a 10ha	39	170,6	6
De 10 a 50ha	33	810,4	30
Mais de 50ha	17	1747,9	64
Total	180	2738	100

Fonte: IDAF (2014)

Gráfico 05: Concentração fundiária dos imóveis rurais legitimados pelo IDAF

Fonte: IDAF (2014)

Novamente a questão da concentração fundiária é aparente, pois um número reduzido de proprietários detém grande parte das terras declaradas e legitimadas (17 propriedades) com mais de 50 hectares e totalizam 1749 hectares, o que corresponde 64% do total cadastrado pelo IDAF.

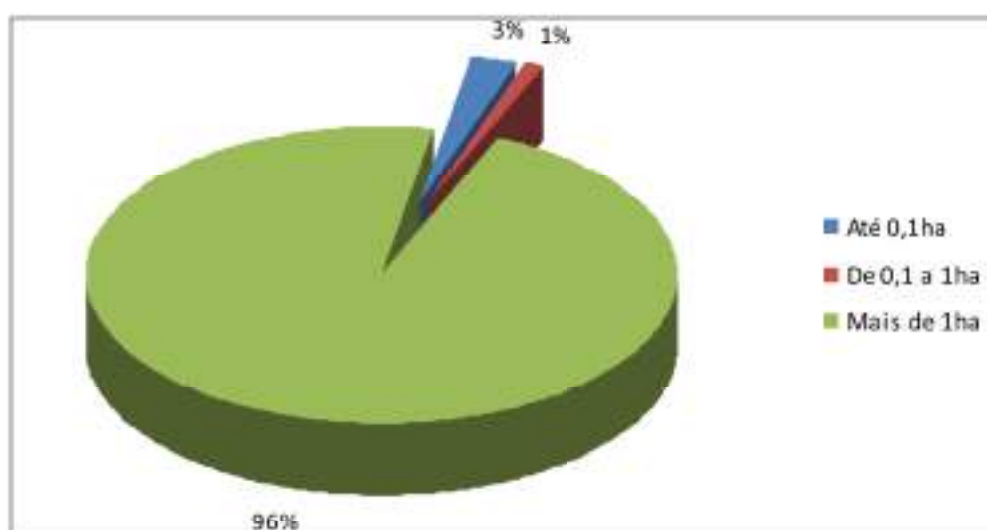
No caso dos imóveis urbanos cadastrados no IDAF a maioria compõe-se de propriedades acima de 1 hectare (que são áreas relativamente grandes, dentro do tecido urbanizado). Essas áreas legitimadas na área urbana referem-se em sua maioria a áreas devolutas ou antigas glebas do Estado (caso do parcelamento ocorrido em Aribiri), demonstrando que há 8 proprietários que detêm “imóveis urbanos” com total de 440,6 hectares, dando uma indicação daquilo que observamos sobre propriedades com “características aparentemente rurais” que se encontram no perímetro urbano.

Tabela 08: Imóveis Urbanos legitimados pelo IDAF no município de Vila Velha

Imóveis Urbanos legitimados pelo IDAF			
Área	Quantidade	Total (ha)	%
Até 0,1ha	283	11,8	3
De 0,1 a 1ha	15	5,06	1
Mais de 1ha	8	440,6	96
Total	306	457,46	100,00

Fonte: IDAF (2014)

Gráfico 06: Concentração fundiária dos imóveis urbanos legitimados pelo IDAF



Fonte: IDAF (2014)

É possível verificar nas tabelas de concentração fundiária, independente da metodologia adotada por cada órgão, que o município de Vila Velha apresenta um grande número de pequenas propriedades rurais e relativamente poucas propriedades rurais grandes. Entretanto, a concentração de terras nas grandes propriedades supera com folga, em área, a das pequenas. Isso significa que poucos proprietários detêm o domínio fundiário de grandes extensões de terra no município, o que será exemplificado com as extensas propriedades e vazios localizadas na área de estudo.

Quanto à utilização da terra, segundo o Censo Agropecuário 2006 para o município de Vila Velha – disponível no site do IBGE, apresentamos a Tabela 09.

Tabela 09: Utilização das terras no município de Vila Velha - 2006

Utilização das Terras no município de Vila Velha		
Uso	Área (ha)	%
Lavouras permanentes	388	5
Lavouras temporárias	414	6
Matas e/ou florestas plantadas	438	6
Matas e/ou florestas naturais	193	3
Pastagens naturais e/ou plantadas	6093	81
Total	7526	100

Fonte: Censo Agropecuário IBGE, 2006

A Tabela 09 com um total de hectares próximo do perímetro rural (7.426ha) aponta uma maior expressividade das pastagens, muito embora o número absoluto de animais (bovinos de corte e leiteiros) seja de pouco mais de 17 mil cabeças para o ano referência de 2012, denotando que provavelmente parte da área classificada enquanto “pastagem” não exerce efetivamente nenhuma atividade agropecuária. As lavouras e áreas de matas aparecem com área relativa bem inferior no contexto da área destinada à produção rural. A “aparência rural” confunde, mas revela áreas em perímetro rural, assim que em perímetro urbano, que estão “vazias” a espera de valorização.

A concentração fundiária no município somada a uma política de expansão das atividades portuárias e retroportuárias e a uma crescente demanda por habitação tende a valorizar as terras, que se convertem em reserva fundiária a espera de mais valorização.

2.4 EXPANSÃO DO MUNICÍPIO DE VILA VELHA

A política de ocupação desenvolvida em diferentes épocas está intimamente relacionada à ampliação da rede urbana. Vila Velha foi uma cidade de pescadores e belas paisagens até o início do século XX, crescendo lentamente no ritmo do bonde. A urbanização mais acelerada do município só se inicia efetivamente na década de 50, com a construção da rodovia Carlos Lindemberg, mas seu planejamento foi pensado com antecedência, quando se elaborou a primeira planta do município, em 1894, na qual se previam ruas mais largas e intervenções no núcleo da Prainha (DEINA e BOSCALLIA, 2011).

Garcia (2011) aponta que a conclusão e pavimentação da rodovia Carlos Lindemberg – eixo de ligação do município à capital, Vitória – na década de 60 facilitou a expansão de novos eixos urbanos. Outro fator foi a atração gerada pela estrutura portuária do Cais de Capuaba, que incentivou a ocupação em seu entorno. Por outro lado, a autora considera que o rio Jucu atuou como uma barreira física para o avanço urbano.

No final da década de 70 foram implantadas políticas habitacionais visando construção de moradias populares, projetadas e implantadas pela INOCOOPES e COHAB, e em 1980 já haviam sido construídos 15 conjuntos com mais de sete mil unidades. Apesar disso, Garcia (2011) observa que essas políticas não atingiram a totalidade da população que necessitava de habitação, levando as famílias de menor renda a se instalarem em áreas ambientalmente frágeis, como em encostas de morros, baixadas inundáveis, mangues e restingas.

A construção da Rodovia do Sol (ES 060) e da Terceira Ponte no início da década de 90 alavancou um novo eixo de adensamento populacional e urbano, pois facilitou a interligação da região Norte com o litoral Sul do estado, além do acesso rápido do município com a capital.

Dados do Instituto Jones dos Santos Neves (2001) sobre a dinâmica urbana de Vila Velha na década de 90 revelam que o município já apresentava áreas urbanas consolidadas desde o centro até a orla marítima, bem como vazios urbanos concentrados ao longo das rodovias do Sol e Darly Santos e também na região dos bairros Barra do Jucu e Ponta da Fruta. Boa parte dos vazios urbanos observados correspondia a áreas de preservação e alagados.

No caso da rodovia Darly Santos, Garcia (2011) a aponta como importante via de ligação com as atividades portuárias, sendo seus arredores ocupados por áreas retroportuárias, algumas indústrias e algumas áreas habitacionais, contudo ainda apresenta espaços livres e áreas não ocupadas.

Atualmente a expansão da cidade é evidenciada ao longo dos eixos viários das rodovias do Sol, Darly Santos e da Leste-Oeste, esta última ainda em construção. A estrutura urbanizada do município ainda não se encontra totalmente conectada: enquanto a região norte já está consolidada, a cidade cresce ao longo dos vetores viários deixando espaços vazios no interior do tecido urbano e/ou nas franjas urbanas que ainda conservam características de seu passado rural, conforme podemos verificar na Figura 11 que classifica os usos e identifica extensos vazios na área de estudo.

É importante considerarmos o crescente incremento populacional desde a década de 50, que impulsionou o avanço da cidade sobre as áreas rurais adjacentes, conforme indicado anteriormente na Tabela 02.

Tardin (2008) descreve esse processo de expansão urbana e diz que os territórios apresentam

uma estrutura espacial descontínua e estendida, com centros compactos, que se misturam a assentamentos dispersos e áreas naturais e rurais, conectados por uma rede viária (...) na qual a cidade invadiu as áreas rurais, misturando ambas as instâncias, oferecendo uma visão conjunta entre cidade e campo no território. Neste contexto de afetação mútua (...) passam a constituir uma só realidade, a realidade dos territórios urbanos. Estes são territórios ameaçados pela ocupação desmedida e fragmentada, e que apresentam, por um lado, uns 'buracos' ou peças territoriais não consolidadas no meio da urbanização existente e, por outro, frentes urbanas que avançam para a conquista de espaços não ocupados (TARDIN, 2008, p18-19).

É preciso dar atenção aos espaços de urbanização descontínua, atuando para que se consolidem aproveitando as estruturas existentes, sem ocupar extensivamente o território. A ideia é evitar a ocupação desordenada e a impermeabilização excessiva do solo. Para Tardin (2008) os espaços livres não são apenas áreas de futuras ocupações, eles representam a possibilidade de direcionar o planejamento do território com coerência entre espaços livres e ocupados. Os espaços livres, aqui considerados, são parte do território não ocupados por assentamentos e estruturas viárias.

Passamos, agora, a estudar o entorno da Rodovia Darly Santos.

3 ESTUDO DE CASO DA ÁREA DO ENTORNO DA RODOVIA DARLY SANTOS

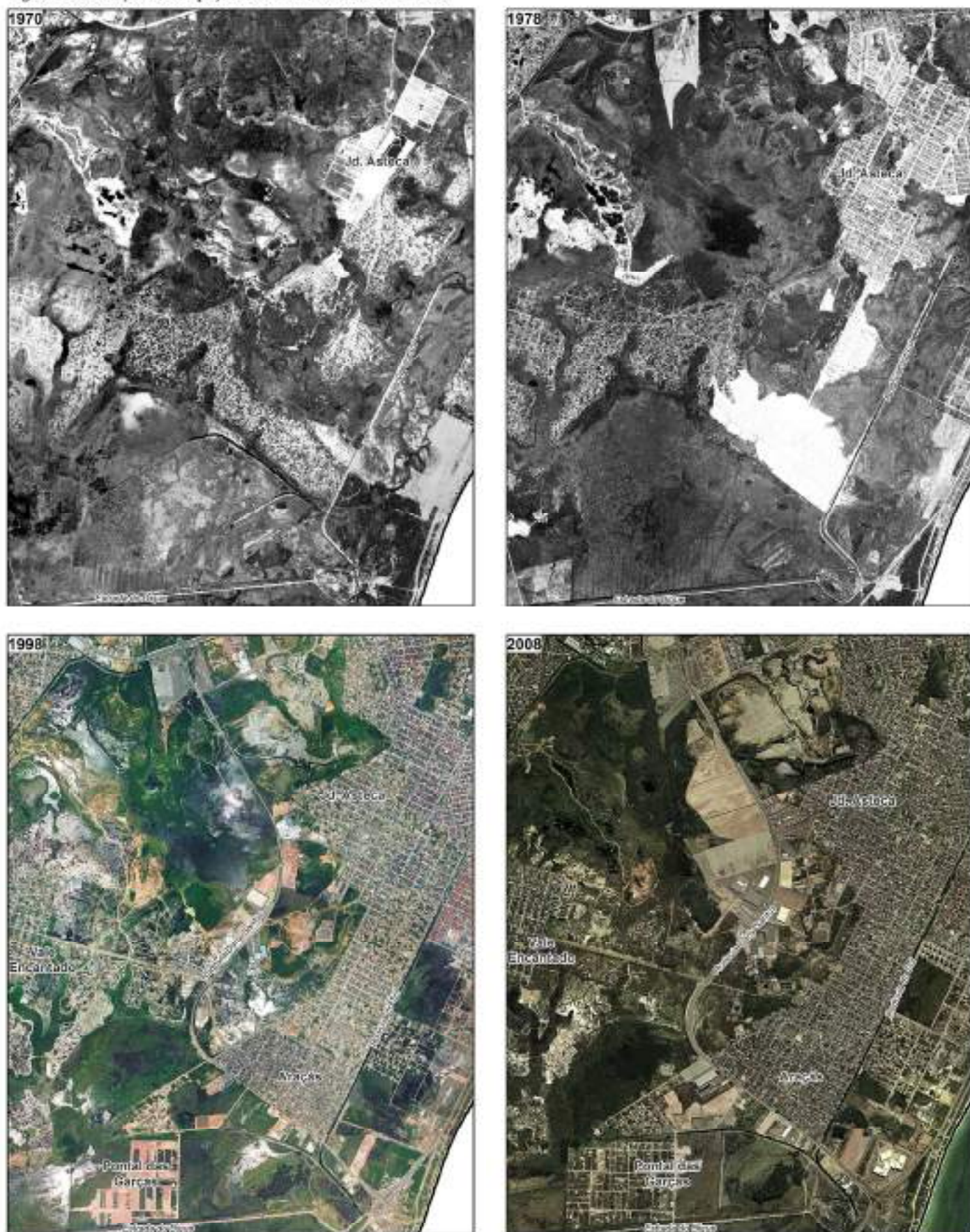
3.1 A EVOLUÇÃO DA OCUPAÇÃO

O parcelamento urbano de Vila Velha, para além do planejado, também se compõe de ocupações informais e irregulares. Mesmo com o notável adensamento em determinadas regiões do município ainda existem grandes glebas vazias e áreas subutilizadas no perímetro urbano, notadamente em suas áreas de expansão.

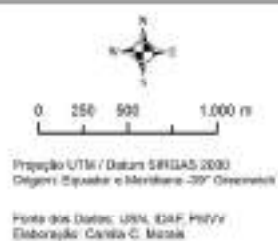
Até a década de 50, por exemplo, as vilas de Ponta da Fruta e Barra do Jucu eram relativamente isoladas, pequenas comunidades de pescadores cercadas por pequenas e médias fazendas. Com a implantação de vários empreendimentos e infraestruturas atraiu-se compradores na perspectiva de valorização das glebas e a região foi loteada para fins urbanos. Alguns projetos impulsionaram essa atração, tais como o pólo urbo-agro-industrial Cidade do Sol (1971), a construção da Rodovia do Sol (1974) e da Terceira Ponte (1977), e a implantação do sistema TRANSCOL (1989).

Para ilustrar a evolução da ocupação da área estudada foi realizado um comparativo utilizando imagens aéreas dos anos de 1970, 1978, 1998 e 2008, apresentado na Figura 08:

Figura 08: Evolução da Ocupação na Área de Estudo 1970 – 2008



EVOLUÇÃO DA OCUPAÇÃO



Na evolução representada pelas imagens da Figura 08 notamos que nas duas primeiras, datadas da década de 1970, a Rodovia Darly Santos ainda não existia, pois a mesma só foi construída no fim da década de 80. Quando a Rodovia Darly Santos foi projetada a Terceira Ponte ainda não havia sido construída e praticamente todo o trânsito no sentido Guarapari era direcionado pelo centro de Vila Velha, então essa importante via configurou-se enquanto ligação preferencial para as pessoas que se deslocavam de Vitória em direção à Rodovia do Sol e Guarapari e para os habitantes dos bairros que haviam surgido na região a partir da década de 70, tais como Araçás, Guaranhus, Novo México e Vale Encantado.

Em todas as imagens é possível identificar a estrada do dique (na parte de baixo das fotos), já que este foi construído após a enchente que ocorreu em março de 1960. Foi a construção do dique que permitiu o adensamento da ocupação na região, pois antes dele boa parte da área de urbanização hoje consolidada dessa área do município de Vila Velha fazia parte da zona de amortecimento natural das cheias anuais do Rio Jucu.

Nas duas primeiras imagens, do início e fim da década de 70, ainda observa-se a ocupação muito ligada ao eixo da Rodovia Carlos Lindenberg – bairros Ibes, Santos Dumont, Jardim Colorado – com pouca ocupação ao longo da Rodovia do Sol, apenas um traçado prévio do que viria a ser ocupado posteriormente.

Na imagem de 1998, perpassados 20 anos da expansão urbana, identificamos claramente a Rodovia Darly Santos e os vários bairros de seu entorno já consolidados – caso de Araçás, Guaranhus, Novo México, Gaivotas e Jardim Asteca. Os futuros bairros de Pontal das Garças e Vale Encantado também já haviam sido loteados, mas ainda eram esparsamente ocupados. Ao longo da Rodovia Darly Santos ainda havia poucas indústrias e construções.

A imagem de 2008 apresenta um adensamento considerável e um forte incremento das atividades econômicas na região, já sendo possível identificar várias indústrias e retro-áreas portuárias instaladas ou em processo de instalação. As áreas vazias diminuíram bastante em relação à década de 70, mas ainda representam uma boa parcela de “possibilidades” de crescimento e expansão para a região. O entorno da Rodovia Darly Santos nas últimas décadas atraiu investimentos de retro-área portuária e industrial em função da conexão com os portos da margem sul da Baía de Vitória e da integração Leste-Oeste (em construção) com a Rodovia BR-262 e 101 em Cariacica drenando os fluxos de transporte pesado destinado à exportação/importação por esses portos.

Exemplificando a problemática da moradia e uma de suas soluções populares, os loteamentos irregulares – que possuem crescimento rápido induzido por uma força de trabalho com a necessidade de moradia – observamos o exemplo do bairro Pontal das Garças, que surgiu de um loteamento realizado de em terreno inadequado à ocupação. Assim que as dinâmicas naturais se impuseram, na estação chuvosa, a localidade ficou alagada, penalizando a população que lá construiu sua moradia. As Figuras 09 e 10 mostram a diferença produzida no bairro na estação seca e na estação chuvosa.

Figuras 09 e 10: Bairro Pontal das Garças na estação seca e na estação chuvosa



Fonte das figuras: Folha Vitória < <http://www.folhavitoria.com.br/policia/noticia/2013/02/rapaz-e-atingido-por-facada-na-barriga-em-bairro-de-vila-velha.html> acesso em 28/06/2014> e G1.com <<http://g1.globo.com/espírito-santo/noticia/2013/12/vila-velha-es-altera-obras-para-escoar-agua-de-bairros-alagados.html> acesso em 28/06/2014>

A Lei Federal nº 6.766/79, em seu artigo 3º, que regulamenta o parcelamento do solo, só o autoriza para fins urbanos em zona urbana ou de expansão urbana, estando vetada em zona rural. Mas o que se percebe é que os municípios são omissos ao permitir loteamentos urbanos em zona rural, ou mesmo delimitam uma zona de expansão urbana muito superior ao necessário ou estendem o perímetro urbano para áreas vazias e sem infraestrutura. A mesma lei veda o parcelamento para fins urbanos em terrenos alagadiços e sujeitos à inundação, áreas com declividade maior que 30%, aterros feitos com material nocivo à saúde pública, de preservação ambiental ou que não possuam condições sanitárias.

O desrespeito às leis decorre da necessidade pungente de moradia frente à inacessibilidade da terra pelas vias legais. Evers (1984) realiza um cálculo simples, com base na legislação, dos

custos de um loteamento para um empreendimento imobiliário em São Paulo e conclui que só era possível atender à demanda das populações de baixa renda se as normas urbanísticas não forem preenchidas. Assim

temos a contradição de que o processo de desenvolvimento capitalista necessita, como tendência prevalente, de aglomerações espaciais cada vez mais densas, correspondendo às interligações cada vez mais complexas de produção, circulação, prestação de serviços e consumo, e que, ao mesmo tempo, dado o fato de que esta tendência se realiza através da lógica do lucro do mercado de solos, estas interligações tendem de novo à desagregação (EVERS, 1984, p41).

Recordando que Evers (1984) discorre sobre situação corrente em São Paulo na década de 80, sendo que atualmente essa problemática já galgou avanços consideráveis, com a instituição de normas que precisam ser respeitadas para aprovação dos loteamentos – em especial no caso dos programas habitacionais do Governo Federal, como o Minha Casa, Minha Vida – tal como é possível verificar nos conjuntos habitacionais financiados pelo citado programa em Jabaeté, Vila Velha.

Campanário (1984) detecta uma importante contradição do capitalismo urbano atual, na qual a divisão especializada do solo urbano reserva os espaços mais precariamente equipados às classes populares que mais dependem dos equipamentos e serviços públicos em função de seus baixos rendimentos. Para superar tal contradição seria necessário homogeneizar o espaço urbano em seus aspectos mais básicos de reprodução: saneamento, acessibilidade, saúde e educação. Devido às características singulares do município de Vila Velha, já descritas anteriormente, verifica-se como a atenção à prescrição legal é importantíssima para garantir uma correta produção do tecido urbano.

Um fator determinante na construção do espaço são os planos diretores e políticas econômicas. Um bom exemplo seria a criação do Pólo Empresarial de Vila Velha pelo Decreto nº167/1998, que desmembrou a gleba do Pólo Industrial situado na Rodovia Darly Santos. As Tabelas 10 e 11 apresentam informações dos empreendimentos empresariais / industriais fomentados pelo governo estadual e localizados na área de estudo.

Tabela 10: Informações sobre Pólo Empresarial de Vila Velha - PEVV

POLO EMPRESARIAL DE VILA VELHA - PEVV	
Empreendedor	Suppin - Superintendência dos Projetos de Polarização Industrial
Localização	Pólo Empresarial de Vila Velha
Status	Entregue
Nº Lotes	81
Uso	Empresarial
Tipo	Aberto
Aprovado em	dez/98
Área Bruta	907498m²
Área Preservação Permanente	0m²
Área dos Lotes	572944m²
Área de Uso Público	215448m²
Área Institucional	0m²
Infraestrutura Implantada	Pavimentação paralelepípedo

Fonte: ADEMI; SINDUSCON-ES, 2014 (adaptado)

Tabela 11: Informações sobre Micro Pólo Industrial de Vila Velha - MIVV

MICRO POLO INDUSTRIAL DE VILA VELHA	
Empreendedor	Suppin - Superintendência dos Projetos de Polarização Industrial
Localização	Novo México
Status	Entregue
Nº Lotes	114
Uso	Empresarial
Tipo	Aberto
Aprovado em	fev/87
Área Bruta	133396m²
Área Preservação Permanente	0m²
Área dos Lotes	83731m²
Área de Uso Público	21157m²
Área Institucional	0m²
Infraestrutura Implantada	Pavimentação asfáltica; Esgoto; Água; Rede Elétrica

Fonte: ADEMI; SINDUSCON-ES, 2014 (adaptado)

Podemos verificar nas Tabelas 01 e 02 que a destinação das atividades industriais e empresariais nos pólos foi feita pela SUPPIN – Superintendência dos Projetos de Polarização Industrial – que vem a ser uma autarquia vinculada à Secretaria de Estado de Desenvolvimento (SEDES).

Tal planejamento e destinação de glebas para implantação de atividades econômicas estão intimamente ligados a outro fator importante na construção do espaço estudado e que remete

aos terminais portuários do município, os quais recebem cargas variadas, em especial em contêineres, contando com a vantagem de se situarem próximos a linhas ferroviárias e com o fácil acesso a área retro portuária do entorno da rodovia Darly Santos, sendo que

o intenso uso de tais áreas por atividades logísticas de apoio aos portos marítimos, além de implicar em extensa ocupação que modela a configuração territorial do lugar, contribui para a construção de uma paisagem, notadamente produtiva, que revela a especialização do território (FIM, 2015, pg.205).

Fim (2015), que trata da atividade portuária e processos territoriais na Grande Vitória em uma abordagem urbanística, associa a expansão e modernização dos portos da RMGV com a transformação do território e da paisagem que vem sendo intensificada a partir da década de 70. Alguns desdobramentos apontados na dissertação são a supressão de áreas verdes, aterramentos, ocupação fragmentada das áreas logísticas (retroportuárias) e conflitos da mobilidade urbana com o transporte de cargas do/para o porto.

Quando observamos que a área de estudo (entorno da Rodovia Darly Santos) possui expressiva importância enquanto área logística para o município de Vila Velha, fica claro que a dinâmica portuária citada por Fim (2015) aqui se apresenta, pois

outra dinâmica portuária tensionada por conflitos no território refere-se ao processo de interiorização e regionalização portuária, correspondente a novo ciclo de expansão dos portos, caracterizado pela dispersão espacial do sistema logístico vinculado à atividade portuária para o interior do território, sobretudo, a partir da criação de zonas secundárias para armazenamento e manipulação de mercadorias, as denominadas áreas retroportuárias, distantes do núcleo urbano consolidado, incitando processo de dispersão e fragmentação urbana e impactos correlatos (FIM, 2015, pg.28).

Ou seja, a Rodovia Darly Santos foi instalada para atender um desenvolvimento futuro dessa zona secundária de armazenamento e manipulação de mercadorias – presente na grande quantidade de pátios de contêineres ao longo da rodovia – que, mesmo distante do núcleo urbano consolidado, inicia um processo de expansão que fragmenta o território a partir da criação de novos núcleos habitacionais como os hairros Darly Santos, Pontal das Garças e Vale Encantado. Esse planejamento (que também pode ser observado no projeto provisório do PDM de 2007 (Anexo 01) direcionou a implantação de atividades industriais e incentivou uma reserva de terrenos para fins preferencialmente logísticos e industriais.

Outra questão interessante discutida por Fim (2015) é a relação do porto com a cidade que, no atual contexto econômico global, intensifica a migração dos portos para locais com reservas

fundiárias – haja vista que com a invenção do contêiner os portos podem ser implantados em qualquer local, desde que guardem proximidade com redes infraestruturais. Dessa forma novamente observamos a importância da rodovia Darly Santos dentro do contexto portuário para o município de Vila Velha, pois além de servir como elo logístico no transporte das mercadorias, também proporciona acesso as áreas retroportuárias (reservas fundiárias) e ao pólo industrial instalado nas imediações.

3.2 DIAGNÓSTICO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

No processo de reconhecimento da área de estudo foi realizado um levantamento dos usos e tipos de ocupação do solo, que serão elencados na Figura 11, no qual foram relacionados os usos industriais, logísticos, residenciais, comerciais, etc. além de identificar as áreas sem uso (ou vazias).

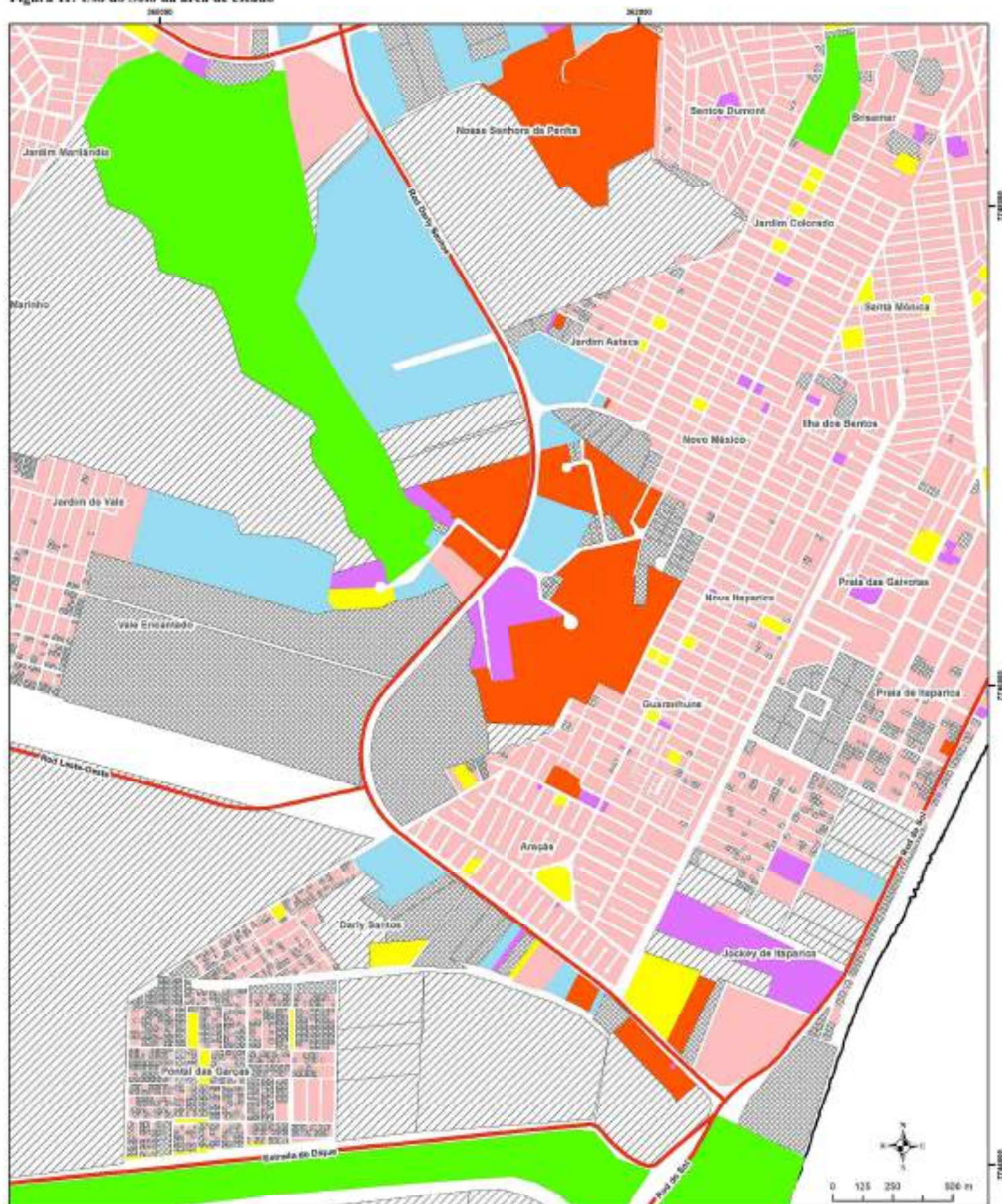
Na Figura 11 houve a preocupação de classificar os diferentes tipos de usos do solo na área de estudo, tanto dos “tradicionais” como comércios, residências e indústrias, mas também de diferenciar alguns usos importantes para a análise do espaço urbano, como áreas de interesse ambiental e atividades logísticas e retroportuárias. Outro aspecto da classificação é a diferenciação das áreas Vazias, indicando se são loteadas ou não.

A seguir descreveremos os critérios de classificação de cada classe identificada na Figura 11:

- *Área de Interesse Ambiental*: são as áreas identificadas pela Prefeitura Municipal de Vila Velha como de interesse ambiental ou classificadas como Unidades de Conservação.
- *Equipamentos urbanos e áreas de uso coletivo*: são principalmente equipamentos públicos, como escolas, posto de saúde, etc. ou mesmo terminais e rodoviárias, além de incluir áreas de praças, clubes, campos de futebol e jardins, públicos ou privados.
- *Comercial e/ou Residencial*: são unidades habitacionais, residências uni ou multifamiliares, implantações que exercem atividade comercial ou de prestação de serviços e também quando integram ambos os usos.
- *Industrial*: englobam as diversas atividades industriais e manufatureiras, incluindo indústrias de alimentos, moveleiras, têxteis, mineradoras, entre outras.

- *Empresas logísticas e áreas retroportuárias*: são as empresas voltadas para o ramo logístico de transporte e cargas, caso das empresas transportadoras, galpões utilizados para o armazenamento pré-transporte, bem como empreendimentos ligados diretamente à atividade portuária ou de apoio portuário, tais como centros de operações e pátios de contêineres.
- *Vazios Loteados*: grandes áreas vazias que possuem loteamento registrado na Prefeitura, mas que não foram efetivamente parcelados, não contando com demarcações ou vias públicas de acesso, incluindo também lotes não ocupados em áreas adensadas.
- *Vazios Não Loteados*: grandes áreas vazias que não foram parceladas ou mesmo propriedades rurais que se configuram enquanto vazios por não possuírem atividade caracteristicamente rural (atividade agrícola ou pecuária).
- *Outros*: outros usos não especificados ou que não se encaixavam nas demais descrições de uso.

Figura 11: Uso do Solo na área de estudo



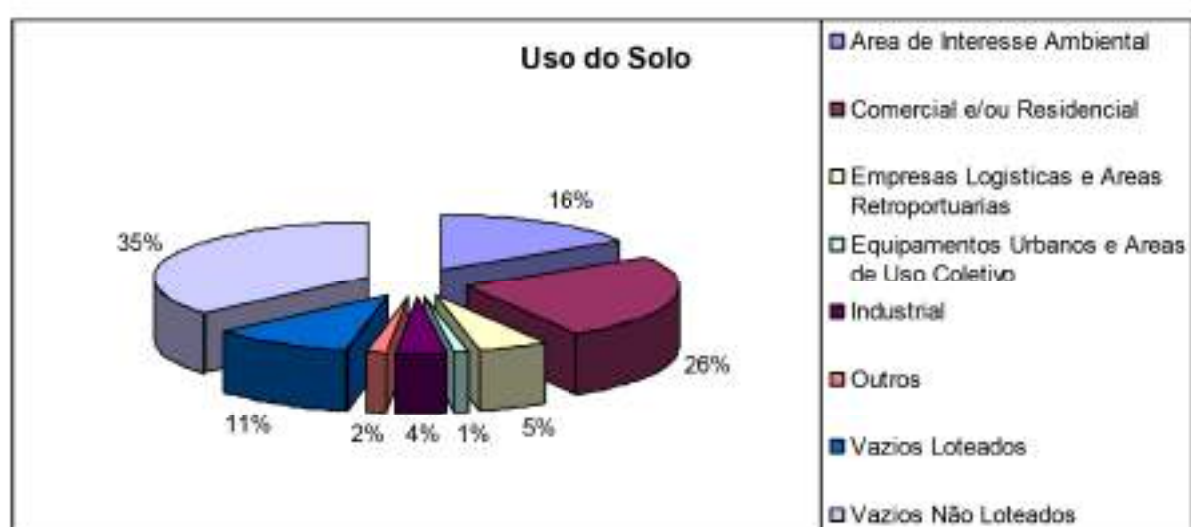
O município apresenta um perfil onde predomina o uso residencial na área urbana, mas também possui importantes núcleos industriais. Na área de interesse, localizada na interface do urbano com o rural, destacam-se as operações industriais e retroportuárias. Outro destaque são as áreas classificadas como vazias – que podem estar ou a espera de investimento para loteamento e construção ou a espera de valorização.

A Tabela 12 e o Gráfico 09 mostram a distribuição das classes de uso do solo e seu percentual representativo em relação à área de estudo.

Tabela 12: Uso do solo por classificação, área total e percentagem

Classificação do Uso	Quantidade	Área (m²)	Área (ha)	%
Área de Interesse Ambiental	19	4358349,67	435,83	16
Comercial e/ou Residencial	21848	7140967,50	714,10	26
Empresas Logísticas e Áreas Retroportuárias	41	1437246,93	143,72	5
Equipamentos Urbanos e Áreas de Uso Coletivo	62	365206,30	36,52	1
Industrial	76	1015076,49	101,51	4
Outros	55	434124,69	43,41	2
Vazios Loteados	2159	2979350,41	297,94	11
Vazios Não Loteados	34	10033527,45	1003,35	35
Total	24294	27763849,44	2776,38	100

Gráfico 09: Usos do solo na área de estudo



OBS: Gráfico elaborado sobre o percentual da área de cada classe calculada no programa ArcGis.

Verifica-se uma grande representatividade dos vazios (loteados ou não), que somados representam 47% da área de estudo. As áreas de comércios e residências representam 26% da área total, sendo que as áreas de uso industrial, logístico e retroportuário também são expressivas – chegando a 9% da área total – ainda mais quando observa-se que a previsão da proposta do PDM (2007) é de que as áreas atualmente “vazias” sejam prioritariamente ocupadas por atividades industriais e retroportuárias. As áreas de interesse ambiental representam 16% e os equipamentos urbanos e demais áreas de uso coletivo, com 1% do total.

Quanto a valorização dos terrenos, em particular os vazios, na área estudada (constatada em parte nas conversas com moradores da região, durante o levantamento de campo e em parte nos anúncios dos jornais) consultamos, inicialmente, a FIPE – Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – que acompanha os preços de imóveis anunciados. A metodologia aplicada pela FIPE consiste em compilar os valores anunciados em portais online de compra e venda de imóveis, tais como o nacional ZAP (parceria que rendeu ao índice o nome de FIPE/ZAP) além de outros 13 portais locais. Para o município de Vila Velha foi gerado o seguinte gráfico:

Gráfico 10: Variação do índice FIPE ZAP junho 2012 – abril 2015 – Município de Vila Velha



Fonte: site fipe.org.br <acesso em 07/05/2015>

O Gráfico 10 foi gerado considerando os anúncios de imóveis feitos no portal online da ZAP para o município de Vila Velha, entre julho de 2012 a abril de 2015 e, para demonstrar que o aumento nos valores dos imóveis foi real, utilizamos como comparativo a evolução do índice

do IPCA – índice nacional de preços ao consumidor amplo – no mesmo período. O resultado indicado pelo índice FIPE indica uma pequena progressão acima do IPCA de julho 2013 até abril 2015.

Como a tabela de valores obtida no portal FIPE/ZAP continha poucos registros para a área de estudo, e tencionando gerar um mapa de valores mais aprofundado também foi realizada uma pesquisa nos anúncios do jornal local A Tribuna (versão impressa disponibilizada online em pdf), onde foram consultados os anúncios do caderno “Imóveis” com publicação especial nas quartas-feiras no período de março de 2014 a março de 2015 para verificar o valor médio do metro quadrado anunciado por bairro/local inseridos na área de estudo. A escolha por uma conferência semanal se deve ao fato de muitos anúncios se repetirem nas edições diárias, por isso foi selecionado o dia da semana em que o caderno de classificados de imóveis era mais completo. Foram anotados os anúncios dos imóveis sem distinção: casas, apartamentos, lotes, terrenos, sítios e fazendas, tal como no site da FIPE. Os dados foram tabulados e tiveram sua média calculada, cuja variação e localização são apresentadas na Figura 12. Dada a impossibilidade de verificar os preços dos imóveis de todos os anúncios foram compilados apenas aqueles nos quais constavam a metragem do imóvel e o valor de venda: dessa forma foram calculados os valores médios do m^2 . É importante salientar que esses valores são os anunciados, e podem sofrer variações. Para os bairros nos quais não houve registros no período foi feita uma “média regional” utilizando os valores dos bairros adjacentes no cálculo. A Tabela 13 compila os dados coletados no Jornal A Tribuna por período para os bairros inseridos na área de estudo.

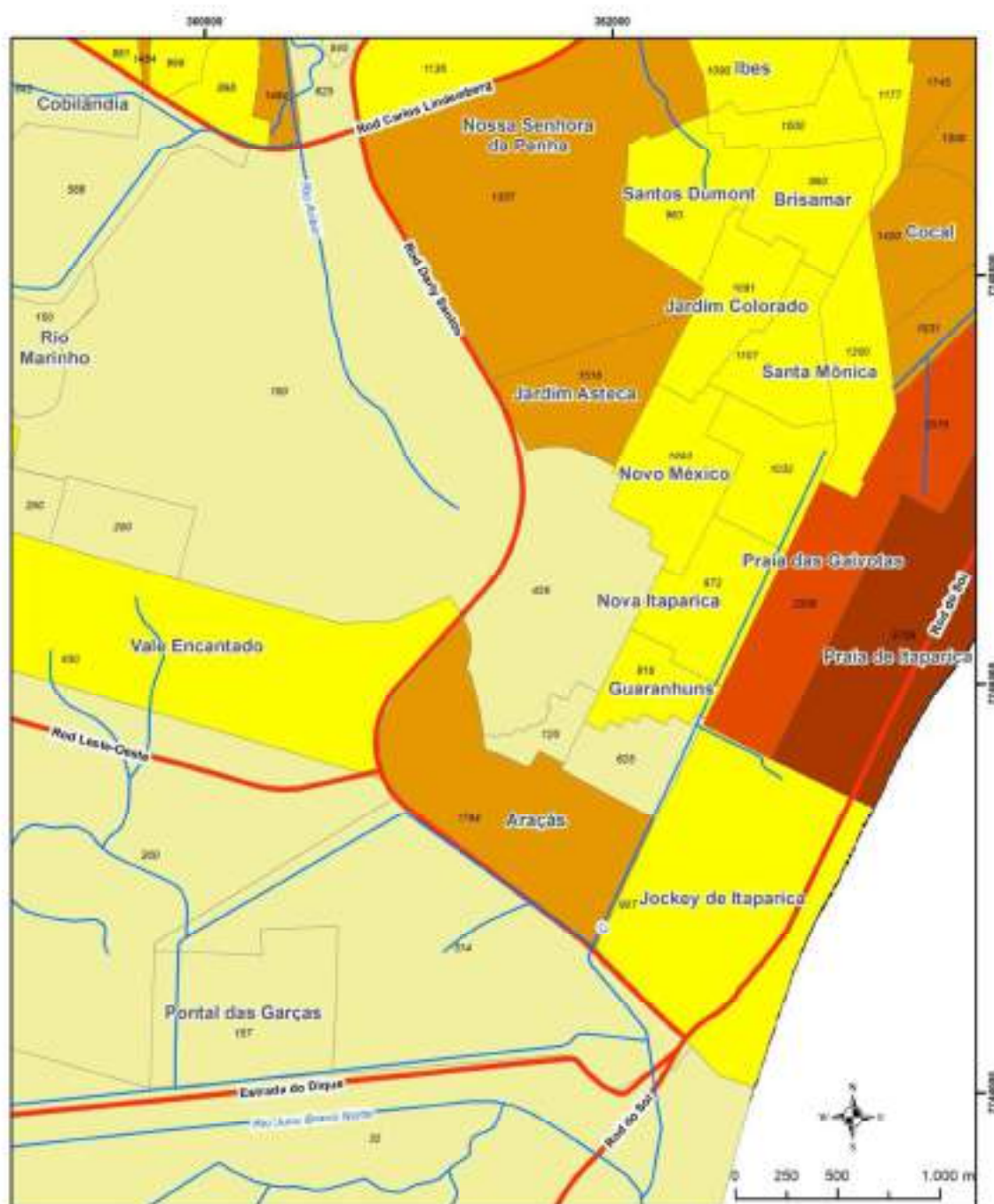
Tabela 13: Preço médio m² anunciados no Jornal A Tribuna por bairro e período para lotes, casas e apartamentos - Março 2014 – Março 2015

BAIRRO	Valor médio (m ²) para o período de 05/03/2014 a 25/06/2014**	Valor médio (m ²) para o período de 02/07/2014 a 29/10/2014**	Valor médio (m ²) para o período de 05/11/2014 a 25/03/2015**	Valor médio (m ²) para todo o período**
Alecrim	R\$ 2.333,00	R\$ 636,00	*	R\$ 1.484,00
Alvorada	R\$ 841,00	*	R\$ 942,50	R\$ 881,00
Araçás	R\$ 941,00	R\$ 2.781,00	R\$ 1.390,33	R\$ 1.704,00
Ataide	R\$ 720,33	R\$ 961,67	R\$ 2.909,00	R\$ 1.136,00
Boa Vista I	R\$ 1.937,00	R\$ 1.950,00	*	R\$ 1.941,00
Brisamar	R\$ 990,00	*	*	R\$ 990,00
Cobilândia	R\$ 430,50	R\$ 433,00	R\$ 853,67	R\$ 642,00
Cocal	R\$ 1.420,50	*	*	R\$ 1.420,00
Coqueiral Itaparica	R\$ 2.415,30	R\$ 2.820,50	R\$ 2.528,67	R\$ 2.578,00
Guaranhuns	R\$ 853,50	*	R\$ 666,00	R\$ 816,00
Ibes	R\$ 1.201,00	R\$ 1.049,50	R\$ 731,00	R\$ 1.090,00
Ilha dos Bentos	R\$ 908,00	R\$ 679,00	R\$ 1.633,00	R\$ 1.032,00
Jardim Asteca	R\$ 1.553,67	R\$ 1.920,50	R\$ 1.056,50	R\$ 1.516,00
Jardim Colorado	R\$ 1.266,00	R\$ 916,00	*	R\$ 1.091,00
Jardim Guadalajara	*	R\$ 1.137,00	R\$ 863,00	R\$ 1.000,00
Jardim Guaranhuns	R\$ 625,00	*	*	R\$ 625,00
Jardim Marilândia	R\$ 572,50	R\$ 433,00	R\$ 777,00	R\$ 588,00
Jockey de Itaparica	R\$ 1.246,00	R\$ 52,00	R\$ 951,25	R\$ 907,00
Nossa Senhora da Penha	*	R\$ 1.357,00	*	R\$ 1.357,00
Nova Itaparica	R\$ 874,13	R\$ 554,50	R\$ 1.191,00	R\$ 972,00
Novo México	R\$ 1.465,00	R\$ 264,00	R\$ 1.141,50	R\$ 1.003,00
Pontal das Garças	R\$ 171,25	R\$ 100,00	*	R\$ 157,00
Praia das Gaivotas	R\$ 2.455,33	*	R\$ 2.609,00	R\$ 2.506,00
Praia de Itaparica	R\$ 4.078,45	R\$ 3.828,20	R\$ 3.703,75	R\$ 3.759,00
Santa Inês	R\$ 1.295,50	R\$ 628,00	R\$ 1.491,00	R\$ 1.177,00
Santa Mônica	R\$ 1.729,50	*	R\$ 2.133,50	R\$ 1.931,00
Santa Rita	R\$ 625,00	*	*	R\$ 625,00
Santos Dumont	R\$ 1.111,00	R\$ 916,00	R\$ 863,00	R\$ 963,00
Soteco	R\$ 1.916,67	R\$ 1.643,00	*	R\$ 1.745,00
Vale Encantado	R\$ 1.428,00	R\$ 1.113,50	R\$ 715,00	R\$ 930,00
Vila Nova	R\$ 857,00	*	R\$ 1.358,00	R\$ 1.107,00
Zumbi dos Palmares	*	*	R\$ 545,00	R\$ 545,00

* Sem anúncios no período. **Sem distinção: valor médio de m² para lotes, casas e apartamentos.

Fonte: Jornal A Tribuna

Figura 12: Preço médio anunciado no Jornal A Tribuna do m² por Bairro / Local para lotes, casas e apartamentos - Março 2014 – Março 2015



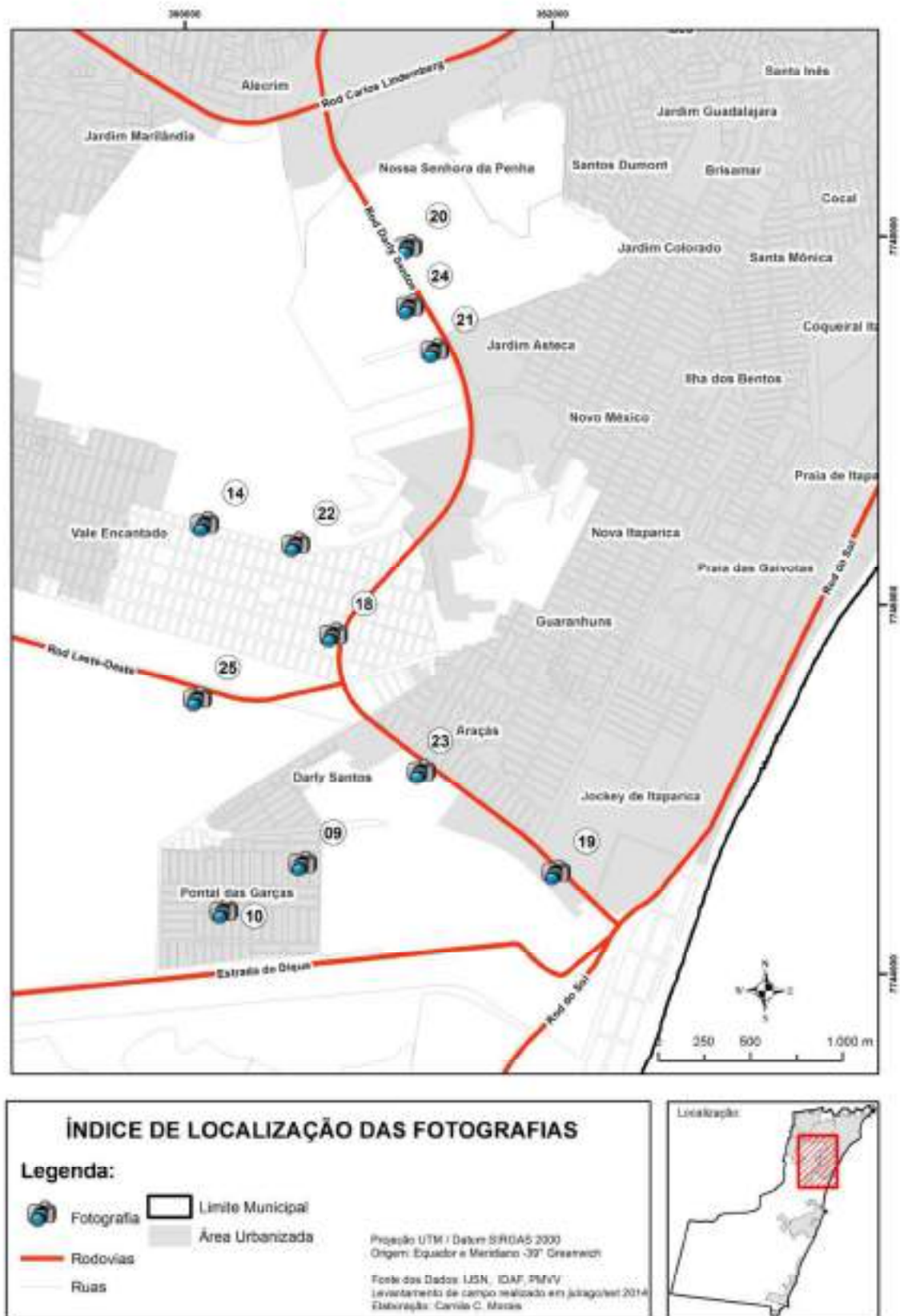
O valor médio praticado no entorno consolidado da Rodovia Darly Santos (margem direita em direção à Rodovia Carlos Lindemberg) fica entre R\$1000,00 a R\$2000,00 o m² enquanto o valor médio no entorno com predominância de vazios gira em torno de R\$500,00 o m². Para efeitos comparativos, o valor médio do m² de áreas anunciadas como “sítios e fazendas” para o município de Vila Velha é de R\$30,00 a R\$50,00 em média. Vale lembrar que os valores foram considerados dentro dos limites dos bairros nos quais foram anunciados e é possível que existam variações internas – como no caso do bairro Vale Encantado, que possui uma parte de ocupação consolidada e outra com extensos vazios (loteados).

Na Figura 12 é possível verificar que a margem direita da rodovia (sentido Rod. Carlos Lindemberg) é mais valorizada, provavelmente por já ter ocupação consolidada, além do fato de que na margem esquerda ainda existem muitos vazios e pouca infraestrutura. A parte central dos bairros consolidados, que apresentam valores menores para o m² pode ser explicado quando comparamos com a Figura 17, quando percebemos que se torna menos valorizado porque é uma região susceptível a alagamentos nos períodos chuvosos.

Durante a pesquisa em campo foram feitos registros fotográficos da área de interesse. Alguns desses registros serão utilizados enquanto validação da metodologia de análise.

A Figura 14 ilustra bem os vazios que podem ser encontrados na área de estudo. Para consultar a localização de onde as fotos foram registradas, basta consultar a Figura 13 – Índice de fotos.

Figura 13: Índice de Localização das Fotografias



Na Figura 14 vemos um grande vazio em Vale Encantado onde se pode ver ao fundo um conjunto habitacional de caráter popular. Apesar de ser um vazio que já foi parcelado (loteado) é nitido que não há ocupação, nem mesmo qualquer tipo de infraestrutura viária de acesso. Se observarmos com atenção, percebe-se que essa área vazia encontra-se em um nível um pouco mais baixo em relação ao entorno. Consultando a Figura 17 podemos levantar a hipótese de que essa não foi ocupada porque a área encontra-se em um ponto de alagamento durante o período chuvoso, o que a torna desinteressante a ocupação – pelo menos sem que haja investimento massivo em obras de drenagem e outras infraestruturas públicas.

Figura 14: Grande Área Vazia em Vale Encantado



Fonte: Arquivo de campo - Camila C. Morais / 2014

Por suas características naturais e geomorfológicas, caracterizadas no segundo capítulo, o município de Vila Velha, e a área estudada, tornam-se particularmente vulneráveis às

dinâmicas da urbanização que atuam sobre áreas naturais sensíveis, como mananciais hídricos e alagados. Entende-se que

a concentração populacional nas cidades fez com que a degradação ambiental se tornasse mais intensa e acelerada. Fatores sociais e econômicos definiram uma forma de ocupação do solo urbano que compromete nosso patrimônio ambiental – natural e artificial – fazendo com que sua recuperação seja custosa ou até mesmo impossível em certos casos (DOURADO, 2003, p.470).

A extensa área livre localizada no interior do perímetro urbano e em zona periurbana (Figura 11) está em uma posição privilegiada para a ação do mercado imobiliário, mas, caso seja ocupada, trará muitos problemas para a cidade. É preciso pensar nas dinâmicas naturais que se impõem na região. Todos os anos, durante as chuvas de verão, a população dos bairros da vizinhança vêem o nível da água dos canais que cortam a região subir muito rapidamente. Se o poder público permitir que essa grande área de infiltração natural seja aterrada e ocupada, o solo será impermeabilizado de tal forma que a situação das inundações será agravada.

Nas áreas urbanas a água das chuvas percorre dois caminhos: ou escorre ou infiltra. Em decorrência da grande impermeabilização dos solos por construções e pavimentação asfáltica, o escoamento superficial é o processo predominante. Algumas ações antrópicas, como canalização e retificação de rios reduzem ainda mais a infiltração e favorecem um escoamento mais rápido e concentrado da água. Nas bacias hidrográficas urbanas os picos de cheias chegam a ser seis vezes maiores que em uma bacia em condições naturais (BOTELHO, 2011).

Observamos uma intensa intervenção antrópica nos cursos d'água de Vila Velha, como a retificação de canais, a construção de dique para contenção de área de inundação, dragagens e até a construção de aterros. Essas intervenções foram realizadas prioritariamente na área urbanizada buscando soluções para a ocupação ou mesmo para os alagamentos, mas acabou gerando novos elementos, novas dinâmicas e uma nova paisagem.

Parte da área urbana do município de Vila Velha faz parte da planície de inundação natural do rio Jucu, e, com a expansão da cidade, foi construído um dique para barrar a água no período da cheia do rio, impedindo o alagamento da área à norte do Jucu e do dique. No início, o dique cumpriu bem seu papel e permitiu um adensamento do tecido urbano, mas posteriormente a própria ocupação promoveu uma grande impermeabilização do solo –

impedindo a infiltração – e os canais de drenagem já não conseguiam escoar a água das chuvas com eficiência e o dique agora, com as cheias das chuvas, impedindo o escoamento natural das águas. Novamente a cidade tinha que lidar com o freqüente problema dos alagamentos.

Os pontos de alagamento representados na Figura 17 consideram apenas a área urbanizada, cujo solo possui significativo grau de impermeabilização e também população a ser afetada. No caso da área não-urbanizada, na qual se incluem os vazios estudados, também pode haver acúmulo de água durante o período chuvoso, contudo, o solo permeável permite a infiltração da água, configurando, nesse caso, importantes áreas para o equilíbrio hidrológico da região.

Para melhor exemplificar a questão das cheias do rio Jucu e seu avanço sobre a área urbanizada do município de Vila Velha, seguem as Figuras 15 e 16, que retratam as cheias dos anos de 1960 e 2012, respectivamente.

Figura 15: Enchente do Rio Jucu, 1960



Fonte: <http://injapa.blogspot.com.br/2012/08/rio-da-costa.html> <Acesso em 10/12/2014>

A Figura 15 retrata o avanço das águas do rio Jucu durante o período chuvoso de 1960. Nessa época o dique ainda não havia sido construído e podemos verificar na fotografia que as águas avançam sobre a planície inundável e chegam até o centro de Vila Velha.

Em um comparativo com a Figura 16, que retrata o período chuvoso de 2012, verificamos que o dique, embora impeça o transbordo das águas do rio para a área urbanizada, também impede que a água represada deste lado escoe, mesmo contando com o auxílio do sistema de bombeamento das águas pluviais.

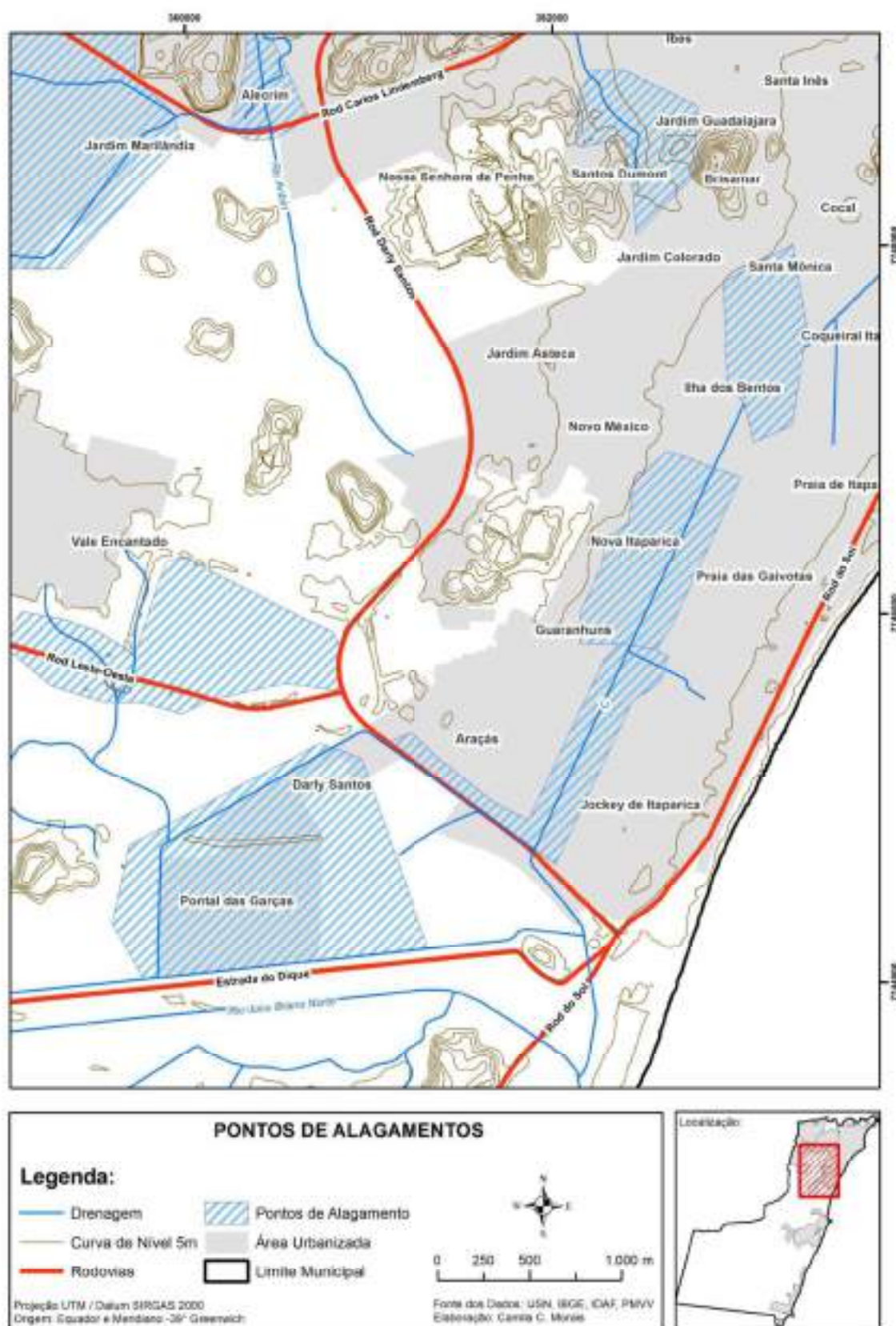
Figura 16: Cheia do Rio Jucu, 2012



Fonte: <http://www.panoramio.com/photo/95537234> <Acesso em 10/12/2014>

Na Figura 16 é possível visualizar o bairro Pontal das Garças sofrendo com os alagamentos, tal como foi verificado anteriormente na Figura 10.

Figura 17: Áreas Suscetíveis a Alagamentos no Município de Vila Velha



Botelho (2011) adverte que os cursos d'água realizam três processos básicos independente da ação humana – erosão, transporte e deposição – construindo um perfil de equilíbrio próprio. Qualquer intervenção altera a dinâmica do rio, que irá se adaptar até encontrar um novo ponto de equilíbrio. Assim, todas as intervenções em cursos hídricos devem ser bem avaliadas, pois do contrário o benefício proposto pode não compensar, ou mesmo nem ser alcançado.

Para Botelho *“é preciso desenvolver novas formas de ocupação, novos materiais, novas técnicas, novas leis, estabelecendo novas relações de uso do espaço urbano”* (2011, p93). Algumas medidas de controle que podem ser adotadas são: contenção de encostas, captação de água da chuva, áreas verdes, pisos permeáveis, planejamento urbano, educação ambiental, etc.

Dentre as opções para minimizar os impactos dos alagamentos nos períodos chuvosos encontram-se o uso de bacias ou reservatórios de amortecimento cujo principal objetivo é reduzir o volume do escoamento superficial através do armazenamento da água. As áreas livres da cidade ocupam naturalmente essa função, mas o adensamento urbano vem reduzindo a disponibilidade dessas áreas. Outra opção é a criação e preservação de áreas verdes no meio urbano (APPs, parques, áreas livres verdes), pois a manutenção dessas áreas também reduz o escoamento e promove a infiltração – o que contribui para o equilíbrio hidrológico da bacia – além de contribuir para o lazer da população e para a atenuação do efeito das “ilhas de calor” no clima urbano.

Uma boa solução para garantir que a área continue sendo permeável e ainda proporcionar uma melhora da qualidade de vida da população do entorno é a criação de um parque municipal que unisse a preservação dessa área verde com uma infraestrutura de lazer, esporte e cultura. Não é difícil pensar nessa possibilidade quando notamos que a proposta do PDM de 2007 (ainda em revisão) aponta que já existe zona de interesse ambiental (ZEIA) na área de estudo e que nas proximidades situam-se zonas de interesse social (ZEIS), entretanto também aponta para ocupação em áreas sensíveis que possivelmente gerarão futuros problemas.

A Figura 18 foi tirada às margens da Rodovia Darly Santos, próximo ao futuro viaduto com a Rodovia Leste-Oeste, em uma área vazia que também foi parcelada. Tal como na Figura 14, aqui também não houve ocupação de nenhum tipo. Nessa área havia uma placa anunciando a venda do terreno. Ao ligar para o anunciante, apurou-se que a área (de cerca de 8 hectares) está sendo vendida por R\$180,00 o m², ou seja, admite-se a venda integral ou parcelada do terreno.

Figura 18: Grande área vazia nas proximidades do futuro Viaduto das Rodovias Darly Santos / Leste-Oeste



Fonte: Arquivo de campo - Camila C. Moraes / 2014

As Figuras 14 e 18 configuram grandes áreas vazias que fazem parte do perímetro urbano do município e representam as discontinuidades do tecido urbanizado citados por Evers (1984) e Tardin (2008), por exemplo. Estão em áreas denominadas como “vazios” na Figura 11 que apresenta o uso do solo.

Outro aspecto importante da área de estudo são as atividades industriais, que podem ser conferidas nas Figuras 19 e 20, que retratam empresas instaladas na Rodovia Darly Santos. Na Figura 19 visualizamos a indústria Litoral Têxtil, e na Figura 20 visualizamos a entrada da Indústria de Mineração Rydien.

Figura 19: Indústria Litoral Têxtil localizada na Rodovia Darly Santos



Fonte: Arquivo de campo - Camila C. Moraes / 2014

Figura 20: Rydrien Mineração localizada na Rodovia Darly Santos



Fonte: Arquivo de campo - Camila C. Moraes / 2014

A Empresa Rydrien é proprietária de extensas propriedades na área estudada, possuindo terrenos de extração de rochas (brita), maquinário instalado para beneficiamento, e ainda disponibiliza terrenos para o Centro de Operações de Vila Velha (COVV) que atua no ramo de atividades retroportuárias e opera em conjunto com a Rydrien. Essas áreas são classificadas na Figura 11 com uso “industrial” e “vazio não loteado” (vegetação plantada para servir de cinturão verde) e onde o valor no m^2 varia entre R\$180,00 no lado esquerdo da rodovia (sentido Rod. Carlos Lindemberg) e até R\$1540,00 o m^2 no lado direito (onde está a placa da empresa), conforme Figura 12.

Nas Figuras 21 e 22, classificadas na Figura 11 como Empresas Logísticas e Áreas Retroportuárias, identificamos respectivamente o COVV na Rodovia Darly Santos e um pátio de contêineres localizado na entrada do bairro Vale Encantado. De acordo com a Figura 12 e Tabela 13, os preços para o m^2 variam entre R\$180,00 e R\$930,00. Podemos tentar entender os preços – inferiores em Vale Encantado em comparação com a outra margem da rodovia –

pelo fato de estar próximo a uma área de proteção ambiental ou mesmo devido o risco de alagamento no período chuvoso (conforme Figuras 11 e 17).

Figura 21: Estrutura Retroportuária – Centro de Operações de Vila Velha (COVV)



Fonte: Arquivo de campo - Camila C. Moraes / 2014

Figura 22: Pátio de Contêineres em Vale Encantado



Fonte: Arquivo de campo - Camila C. Morais / 2014

Alguns registros de extensas áreas vazias flagraram anúncios de corretagem imobiliária, indicando que os terrenos estavam disponíveis para venda e aluguel. Os anúncios corroboram o debate travado durante a pesquisa de gabinete, de que os proprietários que detêm o monopólio de terras as utilizam enquanto reserva de valor. Essas propriedades, localizadas no contexto da franja da expansão urbana, tiveram seu valor/preço aumentado em função da melhoria das infraestruturas urbanas, especialmente pela expansão da malha viária representada pelas rodovias Darly Santos e Leste Oeste. Inferimos tal valorização quando comparamos com valores anunciados de imóveis relativamente próximos, em vazios de características rurais na margem direita do Rio Jucu, cujo valor do m² gira em torno de R\$35,00 – o que perfaz uma diferença de cerca R\$150,00 em cada m² em relação à área da margem esquerda da Rodovia Darly Santos (sentido Rod. Carlos Lindemberg) entre Vale Encantado e o dique do Rio Jucu braço norte.

Como é possível constatar nas Figuras 23 e 24 classificadas na Figura 11 de usos do solo como “vazios” (loteado e não loteado, respectivamente), os terrenos à venda (ou para aluguel) possuem área significativa dentro do perímetro urbano. Esses são apenas exemplos, mas na região podemos encontrar propriedades anunciadas de diversos tamanhos, de 1,5 mil até 84 mil m², com valores médios entre R\$420,00 e R\$514,00 e R\$180,00 e R\$200,00 respectivamente (Figura 12).

Figuras 23 e 24: Anúncios de Venda de terrenos



Fonte: Arquivo de campo - Camila C. Moraes / 2014

Uma placa anunciando uma fazenda de propriedade de Cláudio Henrique Laranja e anunciando um futuro plano de urbanização chamou a atenção durante a terceira visita ao campo realizado em setembro/2014, ela está localizada na margem esquerda da rodovia Leste-Oeste no sentido Cariacica.

A Fazenda Rio Marinho, com aproximadamente 402 hectares foi classificada na Figura 11 como “vazio não loteado”, pois apesar de ser uma propriedade rural (com cadastro no INCRA) não apresenta atividades tipicamente rurais. Na Figura 25 é possível notar na placa a logomarca de uma incorporadora/construtora e anunciando um “plano de urbanização”, o que indica que em breve esse extenso vazio pode vir a ser urbanizado. De acordo com a Figura 12 o preço médio das terras ali gira em torno de R\$200,00 o m².

Figura 25: Placa Fazenda Rio Marinho



Fonte: Arquivo de campo - Camila C. Moraes / 2014

Para ter uma melhor noção da representatividade dos vazios na área de estudo, elencamos as Figuras 26 e 27 que foram tiradas em sobrevôo e permitem que se tenha um melhor entendimento de como se dá a expansão urbana. A vista aérea permite observar uma expansão planejada por uma conjuntura entre o poder público e pelo capital econômico, que privilegia as atividades econômicas (tanto industriais quanto retroportuárias e logísticas).

Na Figura 26 visualizamos a Rodovia Darly Santos, os bairros Araçás e Pontal das Garças, algumas indústrias e extensos vazios, no canto superior direito da foto a Rodovia Leste-Oeste, e ao fundo a esquerda, o Rio Jucu. Já na Figura 27 visualizamos a rodovia Darly Santos em outro ângulo, onde observamos a indústria de Alimentos Tangará, um grande complexo de galpões, extensas áreas vazias e ao fundo o bairro Vale Encantado.

Figura 26: Vista Aérea da Rodovia Darly Santos



Fonte: fotógrafo João Hissao Nachi, 2014.

Figura 27: Vista Aérea da Rodovia Darly Santos



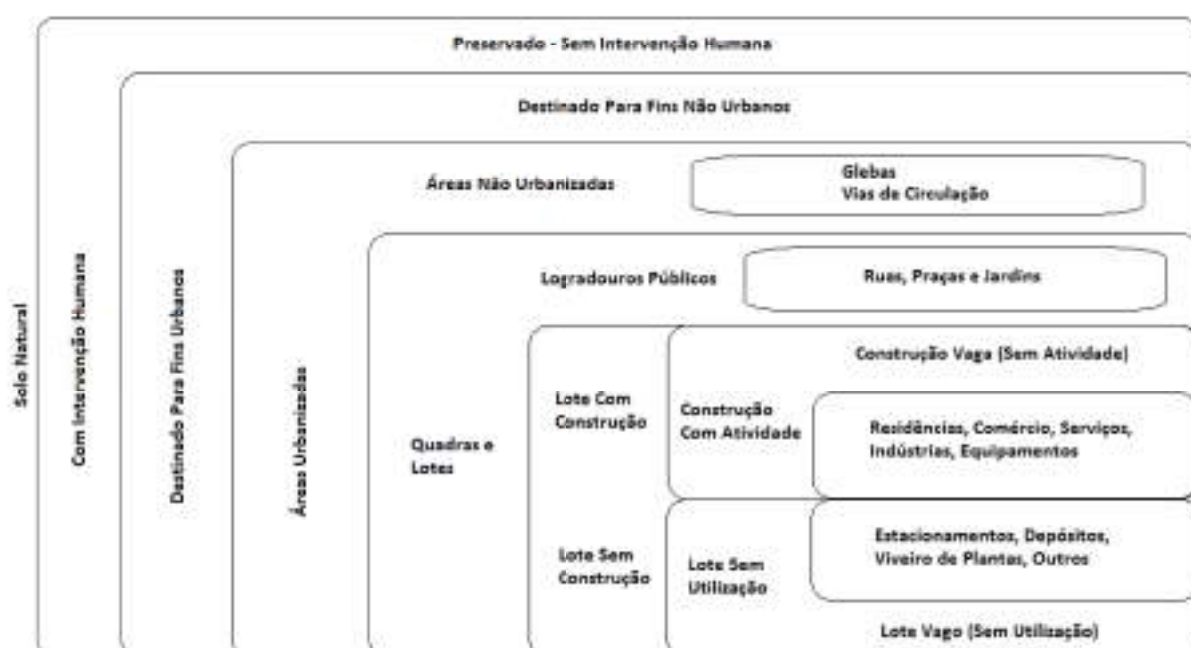
Fonte: fotógrafo João Hissao Nachi, 2014.

É interessante notar como as áreas naturais vão sendo ocupadas em função de instalação de infraestruturas básicas, sejam de circulação ou saneamento. Na Figura 26, onde visualizamos o bairro Pontal das Garças, tem-se noção da proximidade das habitações em relação ao rio Jucu. Lembrando que a configuração das dinâmicas naturais no município de Vila Velha é fortemente influenciada pelos períodos de cheia dos rios, em especial pelo rio Jucu, mas também pela contenção que o dique faz das águas de chuva na região do Pontal.

Os usos do solo são bem visíveis, bem como as áreas vazias, e reforçam a idéia de uma expansão urbana acelerada visando a acumulação de capital por parte de alguns proprietários em detrimento da necessidade de habitação premente da população. Essa idéia é corroborada tanto pelo referencial teórico consultado quanto pelo valor do metro quadrado levantado para confecção da Figura 12.

O uso do solo urbano reflete a diversidade de atributos físicos e sócio-espaciais, tendo sido esquematizado na Figura 28 onde as situações de uso do solo foram elencadas pelo IPEA em sua análise comparativa dos instrumentos de gestão e planejamento urbano.

Figura 28: Quadro de situações de Uso do Solo



Fonte: Adaptado de IPEA, 2001, p131.

O quadro esquemático apresentado na Figura 26 parcela as possibilidades de usos do solo desde o *solo natural*, dividido entre “com” ou “sem” intervenções humanas até o parcelamento dos lotes “com” ou “sem” construção e/ou utilização, dando uma idéia de hierarquia – sempre distinguida entre com uso, ou não – que perpassa toda formação do tecido urbanizado.

O solo natural é aqui entendido enquanto espaço/terreno não modificado ou afetado pela ação humana, o que torna essa uma categoria praticamente inexistente no contexto da área de estudo.

3.3 PLANEJAMENTO: ANÁLISE DA PROPOSTA DO PDM 2007

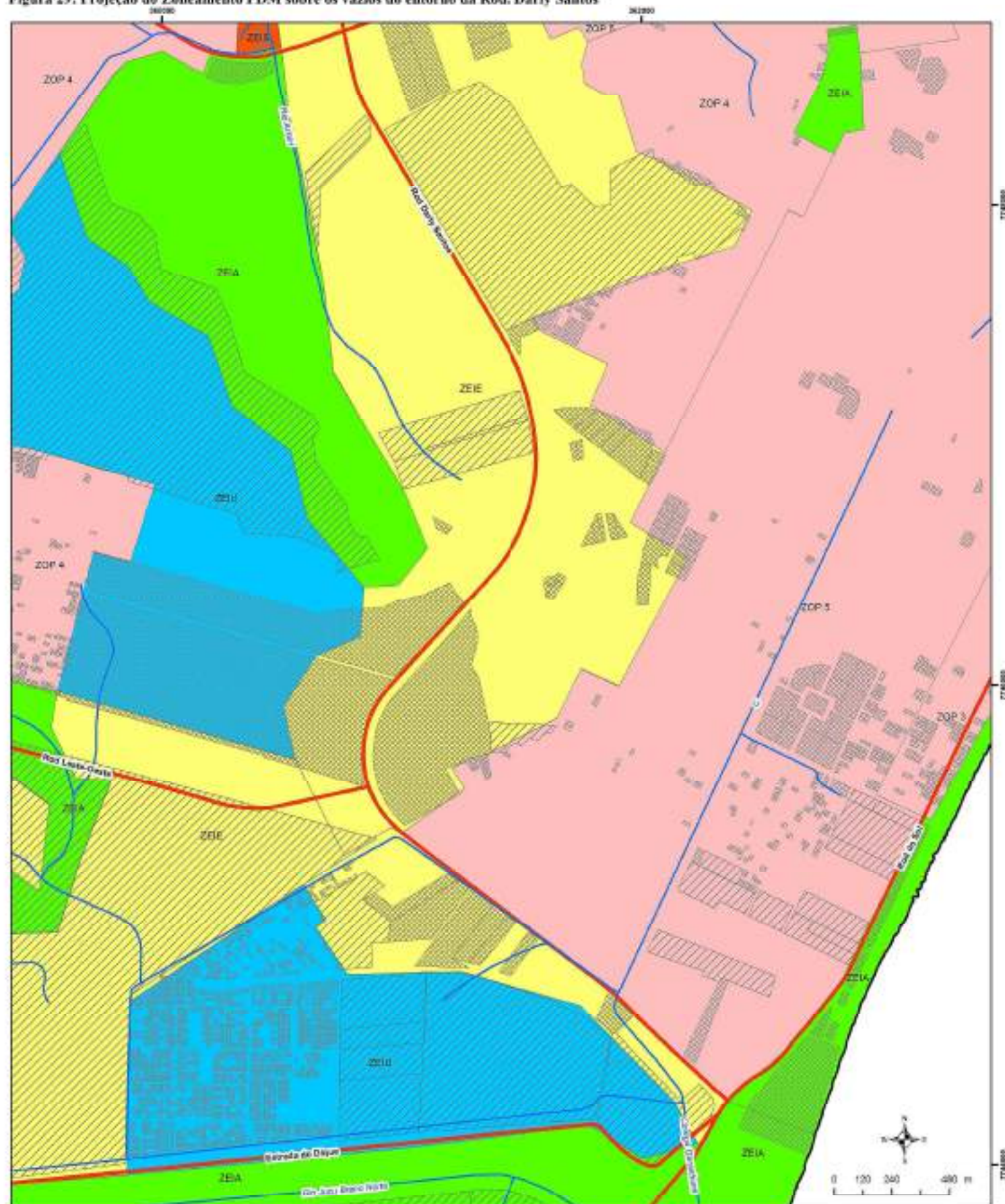
Verifica-se que boa parte dos vazios urbanos estão inseridos na proposta do PDM de 2007 (que cabe lembrar, está suspenso e existe apenas enquanto lei provisória para organizar o cotidiano do município) dentro da Zona de Especial Interesse Econômico (ZEIE), descrita enquanto *retroportuária*, como é possível perceber com a sobreposição do zoneamento aos

vazios na Figura 27. Essa classificação parece ter sido influenciada pela logística de circulação, pois estas áreas localizam-se principalmente ao longo da rodovia Darly Santos. Outra possibilidade é de tais áreas tenham sido “reservadas” pelos planejadores urbanos em função da importância econômica do complexo portuário para o município, tal como observado em FIM (2015).

Como podemos verificar na proposta de PDM para o município de Vila Velha na área de estudo, na Figura 29, parte das grandes áreas identificadas enquanto “vazios”, destinam-se principalmente à expansão industrial e retroportuária.

Outro ponto que merece destaque é que áreas de grande fragilidade ambiental, por exemplo, as localizadas às margens do rio Jucu, e em zonas inundáveis e áreas sem atividade agropastoril foram incluídas nas áreas de expansão da ocupação sem considerar a área de inundação do rio e das chuvas, que ocorre todos os anos segundo as dinâmicas naturais. Nota-se também que a proposta de PDM já inclui áreas residenciais de ocupação irregular e projeta a expansão do tecido urbanizado até o limite com a zona rural.

Figura 29: Projeção do Zoneamento PDM sobre os vazios do entorno da Rod. Dary Santos



ZONEAMENTO PROPOSTO NO PDM 2007 SOBREPOSTO AOS VAZIOS

Legenda:

- Drenagem
- Rodovias
- Limite Municipal

Lotes Vazios **Classificação**

- Vazios Loteados
- Vazios Não Loteados

Zoneamento proposto PDM 2007

Zona

- ZEIA - Zona de Especial Interesse Ambiental
- ZEIS - Zona de Especial Interesse Social
- ZEUA - Zona de Especial Interesse Urbanístico
- ZEP - Zona de Ocupação Prioritária
- ZEE - Zona de Especial Interesse Econômico

Projeção UTM / Datum SIRGAS 2000
Origem: Equador e Meridiano -38° Greenwich

Fonte dos Dados: USH, PNHV
Elaboração: Camila C. Moraes



Para facilitar a compreensão, descrevemos a seguir o significado de cada sigla do zoneamento e suas principais características de acordo com a proposta do PDM 2007:

- ZEIA – *Zona de Especial Interesse Ambiental*: parcela de domínio público ou privado essencial para conservação dos recursos naturais cuja utilização deve adequar-se à preservação do meio ambiente.
- ZEIE – *Zona de Especial Interesse Econômico*: parcelas de domínio público ou privado destinadas a implantação de atividades econômicas, funcionais ou industriais de médio a grande porte. Objetiva geração de trabalho e renda e ampliação de atividades portuárias privilegiando implantação de indústrias e demais atividades retroportuárias.
- ZEIS – *Zonas de Especial Interesse Social*: porção do território ocupada por população de baixa renda. Destina-se prioritariamente à urbanização e regularização fundiária, bem como incentiva a produção de Habitação de Interesse Social.
- ZEIU – *Zona de Especial Interesse Urbanístico*: parcelas de domínio público ou privado que são prioritárias para implantação de intervenções e ocupação urbanística ordenada. O parcelamento, uso e ocupação devem ser aprovados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (COMDUR).
- ZOP – *Zona de Ocupação Prioritária*: parcela do território melhor infraestrutura onde se incentiva o adensamento e renovação urbana de uso predominantemente residencial. Privilegia a implantação de equipamentos urbanos e sociais e incentiva atividades culturais e turísticas.

As zonas inundáveis (ou áreas naturais de amortecimento das cheias fluviais) são ambientes naturalmente sensíveis, que sazonalmente são inundados pela cheia do rio. Quando ocorre uma proximidade com o tecido urbanizado – como é o caso do Rio Jucu em relação à Vila Velha – a situação se complica, em especial quando há extensa impermeabilização do solo e modificação dos cursos d'água.

No caso de Vila Velha foi construído um dique para barrar (ou pelo menos minimizar) essa inundação, mas ainda assim permitir (e até incentivar) um adensamento habitacional ou mesmo a instalação de atividades industriais em áreas tão próximas ao rio, e inundáveis quando das chuvas, deixa claro que a atual proposta de PDM para o município é inadequada do ponto de vista ambiental.

Analisando a Figura 29, que sobrepõe os vazios identificados na Figura 11 de uso do solo à proposta do PDM (Anexo 01), podemos observar que o zoneamento foi feito de forma a consolidar uma ocupação voltada para empreendimentos industriais e retroportuários na região do entorno da Rodovia Darly Santos, e que esses “vazios” já possuem uma pré-destinação que privilegia os aspectos econômicos e uma “vocação” portuária, além de garantir com a ZEIU a ocupa  o urbana, loteamentos, etc.

Outra observa  o premente são as zonas de especial interesse urbanístico (ZEIU) que conforme descrito anteriormente são parcelas do território a serem destinadas à ocupa  o urbanística ordenada com prévia aprova  o do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (COMDUR). O bairro Pontal das Garças está includo nessa zona, bem como alguns vazios loteados e propriedades rurais sem fun  o agrícola. A grande questão é que essa possível ocupa  o provocar   uma inevitável impermeabiliza  o do solo e redu  o drástica da área de infiltra  o das águas pluviais, o que considerando as dinâmicas naturais atuantes na região durante o período chuvoso colocaria ainda mais pessoas em áreas de risco de alagamento. Novamente, o bairro Pontal das Garças ilustra bem que essa ocupa  o não deve ocorrer: a Figura 11 localiza grande quantidade de lotes vazios no bairro e seu entorno, e as Figuras 10 e 16 mostram como a situa  o pode ficar no caso de um período chuvoso mais forte e/ou prolongado.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A ocupação do município de Vila Velha teve início ainda durante o processo de colonização do território, mas só observou-se um crescimento significativo na segunda metade do século XX, com a erradicação dos cafezais e a implantação de grandes projetos industriais e portuários no Estado, em especial na região metropolitana da capital, Vitória. O município ainda é marcadamente voltado para o uso residencial, embora possua importantes núcleos comerciais, industriais e portuários.

O meio ambiente, naturalmente frágil, sofre com a rápida e intensa ocupação. As características naturais relacionadas em especial ao relevo e hidrografia do município são determinantes para entender algumas das problemáticas enfrentadas pela população.

Tanto Evers (1984) quanto Tardin (2008) identificam uma contradição do sistema capitalista que se apresenta no espaço urbano e está presente também no município de Vila Velha: é o fato de que ao mesmo tempo em que o sistema produtivo exige uma homogeneização e uma maior conectividade da cidade, o próprio mecanismo de capitalização da renda da terra cria as discontinuidades que desagregam o tecido urbano.

A análise do uso do solo na área de estudo aponta que a ocupação das áreas de expansão urbana ocorre tanto por meio de loteamentos – aprovados ou não – quanto pela destinação de áreas para atividades econômicas, prioritariamente industriais e/ou retroportuárias. Essa dinâmica da ocupação e de uso esteve presente na urbanização da rodovia Carlos Lindemberg, na década de 60, e ao longo da rodovia do Sol na década de 80. O mesmo processo está sendo reproduzido ao longo do eixo viário da rodovia Darly Santos e já se inicia às margens da recém-construída rodovia Leste Oeste.

Na área de estudo observou-se um perfil de ocupação residencial com grande participação de atividades industriais e retroportuárias, bem como a presença de extensos vazios que futuramente poderão ser ocupados com atividades econômicas ou mesmo loteados para expandir a malha urbana.

Há uma indicação de que a ocupação do solo, ou em alguns casos a não-ocupação, decorre do planejamento municipal (ou da falta dele) e também tece relações com os mecanismos de apropriação da renda da terra. Analisando a área estudada, percebemos que os interesses dos proprietários de terras estratégicas e do planejamento da gestão municipal aparentam estar imbricados de intenções, pois verificamos que a medida que o tecido urbano ganha espaço,

avancando sobre as áreas rurais, os terrenos vão agregando valor. Esse valor captado pelo proprietário das terras advém da construção e melhoria das infraestruturas urbanas que crescem junto com os limites da cidade.

Ao mesmo tempo em que as estruturas urbanas avançam – como é claramente percebido ao longo das rodovias – as propriedades vão agregando valor e tornam objeto de especulação ou reserva. Não por acaso a renda da terra entrou em nossa discussão, pois os proprietários, ao deterem o poder de monopólio das terras, interferem na dinâmica da expansão urbana: seja pela reserva de terras – que ficam sem uso por longos períodos, a espera de valorização – ou pelo simples fato de poderem dispor dessa terra, o que também se reverte em renda. E o controle da terra urbana nas mãos de poucos proprietários aprofunda o problema da moradia, dificultando o acesso às famílias de renda mais baixa, o que os empurra cada vez mais em direção à periferia – e à expansão da cidade.

O estudo do entorno da Rodovia Darly Santos nos permite validar o esquema de Lefebvre (1999) apresentado inicialmente da Figura 02, onde os vazios mapeados denotam que a organização e planejamento futuro para a área estudada paulatinamente subordinam o rural ao urbano, com a urbanização avançando sobre as áreas naturais, modificando a produção e a paisagem.

No caso dos vazios identificados, além da discussão sobre a apropriação da renda da terra que eventualmente será angariada por seus proprietários, a análise dos instrumentos de planejamento – público e/ou privado – para a área estudada apontam uma destinação voltada para o fortalecimento dos aspectos econômicos, tais como expansão industrial e retroportuária em detrimento de um planejamento social que privilegie a habitação e qualidade de vida da população, levando a uma previsível e recorrente situação de inundação de várias áreas por causa da configuração dos terrenos o que nos permite prever para o futuro dramas mais acentuados quando da época de grandes chuvas se o PDM em debate for implementado e permitir, como prevê a proposta, uma quase total ocupação da área, favorecendo, assim, os proprietários fundiários.

Por fim, outorgar construções e loteamentos em zonas inundáveis está em flagrante desrespeito ao que é especificado no inciso I, artigo 3º da Lei nº 6766/1979.

Uma opção para resguardar as áreas vazias, e ambientalmente mais frágeis, nessa franja da mancha urbana, seria aplicar um sistema de planejamento territorial baseado nos estudos de Tardin (2008) que congregam a urbanização com áreas livres. Essas áreas livres (que podem

ser identificadas como os vazios não loteados ou mesmo áreas de interesse ambiental na Figura 11, por exemplo) encontram-se em local privilegiado no município. A criação de um parque municipal nesse espaço, atualmente vazio, permitiria não apenas o escoamento e infiltração das águas das chuvas (contribuindo para o equilíbrio hidrológico da região), mas também contribuiria para melhoria do clima urbano, além de prover lazer, esporte e cultura para a população.

5 REFERÊNCIAS

AB'SÁBER, Aziz Nacib. Bases conceptuais e papel do conhecimento na previsão de impactos. In: AB'SÁBER, A.N.; MÜLLER-PLATENBERG, C. (orgs). **O estudo de impacto ambiental no leste, oeste e sul**: experiências no Brasil, na Rússia e na Alemanha. São Paulo: Editora Universidade de São Paulo, 2º Ed. P.27-50, 2002.

ADEMI; SINDUSCON-ES. **Mercado de Loteamento no Espírito Santo**. Publicação Mercado Imobiliário 2014. Vitória, 2014.

BARBOSA, Livia Barraque. **A produção do espaço urbano e as áreas de transição rura-urbana o caso de Cariacica**. Vitória: dissertação apresentada ao programa de pós graduação do departamento de Geografia da Universidade Federal do Espírito Santo para obtenção do título de mestre, 2013.

BOTELHO, Rosângela Garrido Machado. *Bacias Hidrográficas Urbanas*. In. GUERRA, Antônio José Teixeira (org.). **Geomorfologia urbana**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, p71-109, 2011.

CAMPANÁRIO, Milton de Abreu. *O mercado de terras e a exclusão social na cidade de São Paulo*. In: KRISCHKE, Paulo J (org.). **Terra de habitação versus terra de espoliação**. São Paulo: Cortez, p11-30, 1984.

CARCANHOLO, Reinaldo A. **Renda da terra**: uma concreção teórica necessária. Revista de Economia Política, Vol. 4, nº 4, outubro-dezembro/1984.

CARDOSO, Adauto L. **Vazios urbanos e da função social propriedade**. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ Revista Proposta nº116.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A condição espacial**. São Paulo: Contexto, 2011.

DEINA, Miquelina Aparecida; BOSCAGLIA, Fabiano. **O uso e ocupação do solo no baixo curso do rio Jucu em Vila Velha sob a ótica de seu plano diretor municipal**. Belo Horizonte: Artigo publicado no XII SIMPUB, 2011, e disponível em: <http://xiisimpurb2011.com.br/app/web/arq/trabalhos/4e311d38b9c3bde949f64a58d4ad9b17.pdf>

DOURADO, Sheilla Borges. *A ilegalidade urbana e o meio ambiente — problemas e perspectivas*. In: FERNANDES, Edésio. **A lei e a ilegalidade na produção do espaço urbano**. Belo Horizonte: Del Rey, 2003; pg 467-485.

EVERS, Tilman. *Reprodução da força de trabalho e movimentos populares: o caso dos loteamentos clandestinos em São Paulo*. In: KRISCHKE, Paulo J (org). **Terra de habitação versus terra de espoliação**. São Paulo: Cortez, p31-56, 1984.

FIM, Minieli. *Atividade portuária e processos territoriais: uma abordagem urbanística — Grande Vitória (ES)*. Dissertação apresentada ao programa de Pós Graduação em Arquitetura e Urbanismo do Centro de Artes da Universidade Federal do Espírito Santo, como requisito parcial para obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo. Vitória, 2015.

FERREIRA, F. C. **Propriedade Fundiária, “Vazios Urbanos” e a Organização do Espaço Urbano: O Caso de Serra na Região Metropolitana da Grande Vitória-ES (RMGV-ES)**. manuscrito. Vitória, 2014.

GARCIA, Daniele Goldner. **Configuração Urbana do município de Vila Velha/ES: reflexões sobre os espaços livres e áreas ambientalmente fragilizadas**. 2011. Artigo disponível em: <<http://silviomacedo.files.wordpress.com/2011/11/artigo-6.pdf>>

HARVEY, David. **Os limites do capital**. São Paulo: Boitempo, 2013.

IPEA, INFURB. **Instrumentos de planejamento e gestão urbana em aglomerações urbanas: uma análise comparativa**. Brasília: IPEA, v.1, 2001.

LEFÈBVRE, Henri. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 1999.

MARICATO, Erminia. *O impasse da política urbana*. In: **O impasse da política urbana no Brasil**. Petrópolis: Vozes, cap.1, p15-88, 2011.

MARICATO, Erminia. *Na periferia do mundo globalizado: metrópoles brasileiras*. In: **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. Petrópolis, RJ: Vozes, 2011, cap. 1 p.15-123.

MATTOS, Rossana Ferreira da Silva. **Expansão urbana, segregação e violência: um estudo de caso sobre a região metropolitana da grande Vitória**. Vitória: EDUFES, 2013.

MARX, Karl. **O Capital**: o processo global da produção capitalista. Tomo 2 (Parte Segunda). Tradução Regis Barbosa e Flávio R. Kothe. São Paulo: Nova Cutura, 1988. Vol V. Livro Terceiro.

MINCHIO, João Paulo Souza. **Percepções e sugestões de uso e ocupação do solo e do tempo nos bairros Praia dos Recifes, Vinte e Três de Maio e Ulisses Guimarães – Vila Velha**. Vitória: Monografia apresentada ao Departamento de Geografia da Universidade Federal do Espírito Santo, 2009.

MORAES, Antônio Carlos Robert. Beira do mar, lugar comum? A valorização e a valoração dos espaços litorâneos. **Contribuições para a gestão da zona costeira do Brasil**: elementos para uma Geografia do litoral brasileiro. São Paulo: Editora Annablume, 2007.

NABARRO, Sérgio Aparecido; SUZUKI, Júlio César. **A renda da terra nos autores clássicos**. Porto Alegre: Anais XVI Encontro Nacional dos Geógrafos, 2010.

NETO, Jaime Bernardo. **Mercado imobiliário e produção do espaço urbano: a expansão dos empreendimentos imobiliários na orla de Vila Velha/ES a partir dos anos 80**. Vitória: Revista Geógrafos, nº10, p.99-127, Março, 2012.

PMVV. **Plano Estratégico Vila Velha 2013-2016**. Vila Velha: PMVV, 2013.

SARTÓRIO, Fernando Domingos Vieira. **Uma geopolítica do urbano**: Grande Terra Vermelha, região metropolitana da grande Vitória-ES. Vitória: UFES: Trabalho de conclusão de curso apresentado ao Departamento de Geografia da Universidade Federal do Espírito Santo. 2012.

SEMA; UFV. **Atlas de ecossistemas do Espírito Santo**. Vitória, ES; Viçosa, MG: UFV, 2008.

TARDIN, Raquel. **Espaços livres**: sistema e projeto territorial. Rio de Janeiro: 7Letras, 2008.

ZANOTELLI, C. L.; FERREIRA, F. C.; ANTONIO, L. M.; SILVA, B. **O planejamento e a concentração fundiária na expansão da região metropolitana da Grande Vitória**. Rio de Janeiro: XIII SIMPURB, 2013.

ZANOTELLI, C. L.; FERREIRA, F. C.; **A renda da terra e a conformação do espaço urbano: o caso de Vitória - ES**. ENANPEGE, 2013.

ZANOTELLI, C. L. **Dossiê de Análise – Ateliê de Vitória**. Vitória: Atelier de Urbanismo Internacional, 2009.

Sites consultados:

- 🔗 www.vilavelha.es.gov.br
- 🔗 www.ibge.gov.br
- 🔗 www.geobases.es.gov.br
- 🔗 www.ijsn.es.gov.br
- 🔗 www.incaper.es.gov.br
- 🔗 www.embrapa.br
- 🔗 www.fipe.org.br
- 🔗 erminiamaricato.net
- 🔗 pdf.redetribuna.com.br
- 🔗 www.suppin.es.gov.br
- 🔗 www.ademi-es.org.br
- 🔗 www.sinduscon-es.com.br

ANEXOS

