

# **A ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE SERRA NA REGIÃO METROPOLITANA DA GRANDE VITÓRIA (RMGV-ES)**

*Francismar Cunha Ferreira*

Doutorando em Geografia pela Universidade Federal do Espírito Santo

[francismar.cunha@gmail.com](mailto:francismar.cunha@gmail.com)

**RESUMO:** O trabalho objetiva analisar aborda o processo de urbanização do município de Serra na Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV) entre 1950 e 2014. Identifica as transformações do espaço urbano do município por meio de análises sobre o número e a localização dos loteamentos urbanos, a construção de conjuntos habitacionais pelo Banco Nacional de Habitação (BNH) e do Instituto de Orientação as Cooperativas Habitacionais do Espírito Santo (INOCOOP-ES) e a recente produção imobiliária. Como resultado dessas transformações, notou-se que a organização do espaço urbano é dispersar, marcada com a presença de vazios urbanos que vem sendo ultimamente valorizado em função da expansão da indústria imobiliária.

**Palavras-Chave:** Expansão urbana. Conjuntos habitacionais. Loteamentos. Produção imobiliária. Serra-ES.

## **THE ORGANIZATION OF THE URBAN SPACE OF SERRA IN THE METROPOLITAN REGION OF THE GREAT VICTORY (RMGV-ES)**

**ABSTRACT:** This work deals with the urbanization process of the municipality of Serra in the Metropolitan Region of Greater Vitória (RMGV) between 1950 and 2014. It was identified the transformations of the urban space of the municipality by means of analyzes on the number and location of urban subdivisions, (BNH) and the Institute of Guidance for Housing Cooperatives of Espírito Santo (INOCOOP-ES) and the recent real estate production. As a result of these transformations, he noticed that the organization of the urban space is dispersed, marked by an urban presence that has been lately valued in function of the expansion of the real estate production.

**Key-words:** Urban expansion. Residential complexes. landsubdivisions, Real estate production. Serra-ES.

## Introdução

O trabalho objetiva estudar a expansão e a organização do espaço urbano do município de Serra na Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV) entre os anos de 1950 e 2014. Busca-se compreender esse processo por meio de análises dos loteamentos urbanos, dos conjuntos habitacionais e da recente produção imobiliária vivenciada no município.

Metodologicamente, o trabalho iniciou-se com uma revisão da literatura acerca do espaço urbano e seus processos a partir de livros, teses, dissertações, e artigos científicos sobre a temática.

Para compreender o espaço do município, foi realizado, junto a Prefeitura Municipal de Serra (PMS), o levantamento de informações sobre loteamentos aprovados entre 1953 e 2013, nos quais buscou-se identificar o período de aprovação destes empreendimentos e suas respectivas localizações. Em paralelo foi realizado, junto ao Instituto Jones dos Santos Neves (IJSN, 1987), um levantamento de informações inerentes à localização, ao número de unidades e ao ano de entrega dos conjuntos habitacionais produzidos em Serra pela Companhia de Habitação do Espírito Santo (COHAB-ES) e pelo Instituto de Orientação as Cooperativas Habitacionais do Espírito Santo (INOCOOP-ES). Tanto as informações sobre os loteamentos, quanto sobre os conjuntos habitacionais foram sistematizadas em mapas, gráficos e tabelas.

Em relação à produção imobiliária recente do município, foi feito junto ao Sindicato da Indústria da Construção Civil do Espírito Santo (SINDUSCON-ES) uma análise dos relatórios semestrais sobre a dinâmica imobiliária da RMGV. Além disso, foi realizado um estudo a partir dos dados disponibilizados pela Caixa Econômica Federal referente aos empreendimentos imobiliários inseridos no Programa Minha Casa Minha Vida do governo Federal. Destes dados, analisou-se a localização dos empreendimentos e a faixa de renda que cada um estava voltado.

A partir da sistematização das informações reunidas, foi possível compreender a expansão do espaço urbano de Serra em diferentes períodos e a forma como ocorreu à conformação do espaço urbano atual do município. Esse aspecto justifica a relevância da pesquisa para a compreensão de elementos da geo-história do município.

## 1. Elementos da urbanização do município de serra no contexto metropolitano

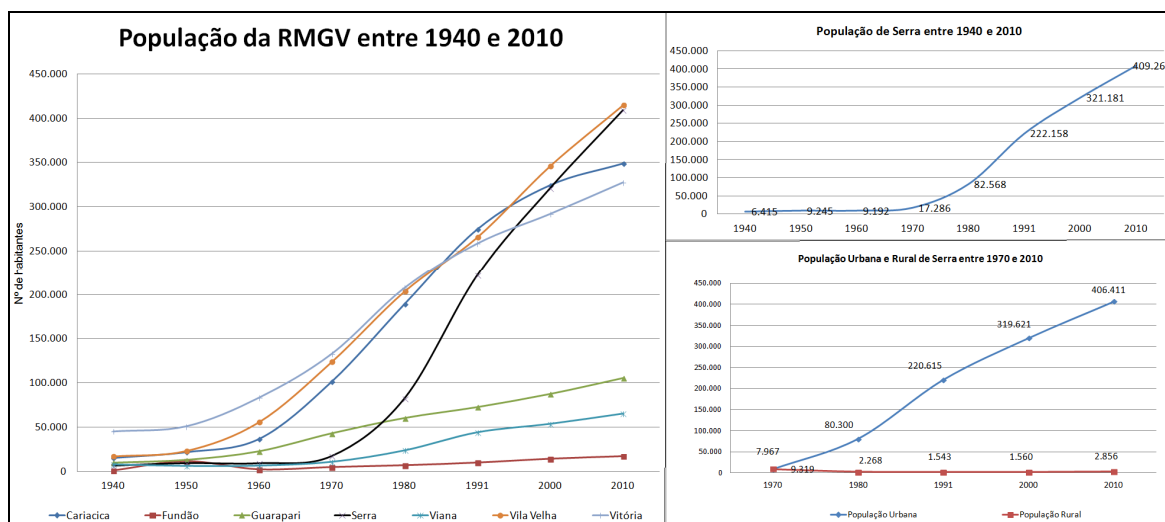
O município de Serra localiza-se na Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV)<sup>1</sup>, e possui uma área de 547,44 km<sup>2</sup>, o que corresponde a aproximadamente 23,68% da área da RMGV. Ocupa 1,8% da área do estado do Espírito Santo e tem uma significativa participação no Produto Interno Bruto (PIB) da RMGV e do Estado. Em 2011, o PIB de Serra representava aproximadamente 23,64% do PIB da RMGV, e 14 % do PIB do Estado (IBGE, 2011). Esses percentuais colocam o município como sendo o segundo maior PIB da RMGV e do estado, atrás somente da capital Vitória (IJSN, 2013).

Para compreender a expansão urbana do município de Serra é necessário destacar alguns processos que ocorreram em escala metropolitana. A RMGV sofreu grandes transformações em função da industrialização da região e conseqüentemente do estado do Espírito Santo. Entre 1940 e 1960 ocorreu um significativo aumento populacional nos municípios de Vitória, Vila Velha e Cariacica, basicamente em função da implementação da Companhia Ferro e Aço de Vitória (COFAVI – atual Arcelor Mittal Cariacica) em Cariacica e de algumas atividades da Companhia Vale do Rio Doce (CVRD), implantada em 1941 também neste município (ABE, 1999). Vila Velha nesse período se destacava por suas atividades portuárias e Vitória como cidade portuária e capital atraía muitos imigrantes.

O crescimento populacional verificado nos municípios apontados está em certa medida associados a “crise” do café que culminou na política de erradicação dos cafezais na década de 1960 (ABE, 1999). Esses municípios se tornaram o destino de muitos imigrantes de regiões atingidas pela crise cafeeira. Serra, assim como outros municípios do interior do Espírito Santo, tinha o café como sendo relevante para sua economia. Sendo assim, entre 1950 e 1960 teve sua população diminuída conforme demonstra a figura 01.

---

<sup>1</sup> Além de Serra a RMGV é composta pelos municípios de Cariacica, Vila Velha, a capital Vitória, Viana, Guarapari e Fundão.



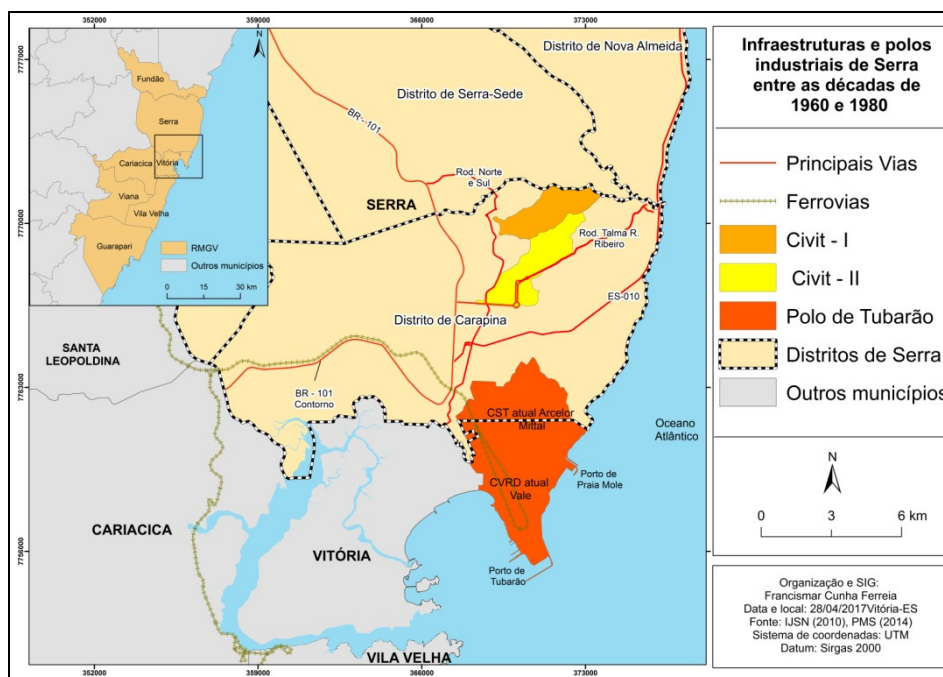
**Figura 01: Crescimento populacional da RMGV entre 1950 e 2010, crescimento populacional de Serra entre 1950 e 2010 e População urbana e rural de Serra entre 1970 e 2010.**  
**Fonte: IBGE, 1940 – 2010.**

Entre 1960 e 1970 a situação de Serra no contexto metropolitano começou a se alterar. Nesse período, o território de Serra sofreu alterações acarretadas basicamente pela construção do Porto de Tubarão, iniciada em 1963. Além disso, destaca-se nesse período a implantação da BR 101, cortando o município de norte a sul (IJSN, 1979). Serra nesse período deixou de perder sua população e se tornou um local de atração de imigrantes do interior do Espírito Santo e de outros estados (FERREIRA, 2015). A população de Serra neste período quase dobrou. Entretanto, o crescimento populacional de Vitória, Vila Velha e Cariacica nesse período ainda foram superiores ao de Serra (cf. figura 01).

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

A industrialização que motivou o rápido crescimento urbano de Serra e também da RMGV (e em última instância do estado) a partir da década de 1970 foi caracterizada pelos grandes projetos industriais. A região sul do município de Serra, que compreende o distrito de Carapina, se tornou local de influência direta desse processo com a implantação do Porto de

Tubarão em 1963, como apontando, e ainda teve-se a implantação da primeira usina de pelotização da Companhia Vale do Rio Doce (CVRD, atual Vale), em 1969, e da segunda em 1973, da Companhia Siderúrgica de Tubarão (CST, atual Arcelor Mittal), em 1983, e do porto de Praia Mole em 1984. Esses equipamentos, juntos, formam o Polo Industrial de Tubarão. Esse que, em sua maior parte, se localiza no município de Vitória, mas os efeitos do mesmo sobre Serra foram fenomenais em termos ambientais e urbanos. Além disso, teve-se em 1974 a implantação do Centro Industrial da Grande Vitória I e II (CIVIT I e II) no município de Serra. O CIVITs I e II se configuram como sendo os primeiros distritos industriais do estado<sup>2</sup>. A localização desses equipamentos e indústrias pode ser visualizada no mapa 01.



**MAPA 01: Localização das infraestruturas e das indústrias em Serra entre as décadas de 1960 e 1980.**

Em síntese, a implantação dos Centros Industriais da Grande Vitória (CIVIT I e II), juntamente com o Polo de Tubarão (CVRD e CST), representam um papel de destaque na

<sup>2</sup> O CIVITs I e II foram desenvolvidos pela Superintendência dos Projetos de Polarização Industrial (SUPPIN). A SUPPIN, por sua vez, foi um órgão criado pelo governo do Espírito Santo em 1971, que objetivava desenvolver a industrialização no estado.

urbanização de Serra, pois, com o crescimento do número de indústrias, Serra teve um aumento de sua população, principalmente urbana (cf. figura 01), formada em grande parte pela chegada de imigrantes de outros municípios do Espírito Santo e também de outros estados.

Atualmente, o município conta com uma população de 409.267 habitantes (IBGE, 2010), sendo que, desses, 406.411 se encontram na área urbana do município (cf. figura 01). A população de Serra teve um crescimento absoluto de 400.075 habitantes em um período de 50 anos (cf. figura 01). Em 1960, tinha-se 9.112 habitantes, e esse número saltou para 409.267 habitantes em 2010. Neste período, a média absoluta do crescimento da população foi de 8.001,5 habitantes por ano. Além disso, a população de Serra representava em 2010 cerca de 24,25% da população da RMGV (1.687.704 habitantes), e 11,64% da população do Espírito Santo (3.514.952 habitantes).

Em função dessas transformações que o espaço de Serra sofreu devido à chegada de imigrantes e da industrialização, muitas fazendas cederam espaços, para a construção de loteamentos e conjuntos habitacionais, conforme veremos a seguir.

## **2. Os conjuntos habitacionais em serra**

No decorrer das décadas de 1970 e 1980, além da industrialização crescente e do crescimento da população, outro processo que se desenrolou em Serra foi à atuação da Companhia de Habitação do Espírito Santo (COHAB-ES) e do Instituto de Orientação as Cooperativas Habitacionais do Espírito Santo (INOCOOP-ES) na construção de conjuntos habitacionais. Em linhas gerais, esse processo se configurou como sendo uma participação direta do Estado na oferta de moradia e consequentemente na produção do espaço urbano de Serra.

A COHAB-ES e o INOCOOP-ES estavam ligados ao Banco Nacional de Habitação (BNH) e à política habitacional desenvolvida durante a ditadura militar. A COHAB-ES buscava produzir moradia para a população com rendimento de até cinco salários mínimos. Por outro lado, o INOCOOP-ES, criado em 1968, produzia moradias voltadas para a população de rendimentos entre 05 e 10 salários mínimos (DUARTE, 2008).

De acordo com Duarte (2008), a região da RMGV foi a mais beneficiada com a construção dos conjuntos habitacionais no Espírito Santo, tanto de conjuntos produzidos pela COHAB-ES

quanto pelo INOCOOP-ES, basicamente, dentre outras coisas, em função das demandas habitacionais motivadas pelo crescente número de imigrantes que chegaram a RMGV, e também em função da industrialização na região, paralela à política de erradicação dos cafezais no interior do estado. No quadro 01, podem ser verificadas as unidades imobiliárias produzidas por período pela COHAB-ES e pelo INOCOOP-ES na RMGV.

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

**Quadro 01: Unidades habitacionais produzidas pela COHAB-ES e pelo INOCOOP-ES entre 1966 a 1986 na RMGV.**

**Fonte: IJSN, 1987.**

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

Observando o quadro 01, nota-se que a produção de unidades habitacionais populares produzidas pela COHAB-ES iniciou-se em Vitória (853 unidades), e, de forma modesta, no município de Serra (76 unidades). Já na década de 1970, a produção se tornou mais significativa e, em geral, destacou-se como um todo. O município de Vila Velha foi o município que teve a maior oferta de unidades habitacionais produzidas pela COHAB-ES com 2.368 unidades neste período. Na década de 1980, nota-se que o número de unidades dos conjuntos da COHAB-ES cresceu de modo impressionante, principalmente no município de Serra. Destaca-se também o grande número de unidades em Viana (2.270 unidades) e também em Cariacica (1.480). Em síntese, nota-se que no período de 20 anos analisados no quadro 01, o município que mais

recebeu unidades produzidas pela COHAB-ES foi Serra, com cerca de 12.224 unidades, seguido pelo município de Vila Velha, com aproximadamente 3.592 unidades.

Quanto à produção de conjuntos do INOCOOP-ES, pode ser observado no quadro 01 que eles surgiram principalmente nos municípios de Vila Velha (1.925 unidades) e Vitória (1.136 unidades) na primeira metade da década de 1970. Neste mesmo período, Serra recebeu apenas 323 unidades. Já na segunda metade da década de 1970, Serra recebeu o maior número de unidades com 2.735 unidades. Em síntese, na década de 1970 como um todo, os conjuntos produzidos pelo INOCOOP-ES se restringiram apenas a três municípios, sendo que Vila Velha aparece como o município com o maior número de unidades (3.949), seguido por Serra (3.058) e Vitória (1.241). Já entre 1980 e 1986, assim como ocorreu com os conjuntos da COHAB-ES, Serra ultrapassou Vila Velha no número de unidades habitacionais produzidos pelo INOCOOP-ES. Entre 1980 e 1986, recebeu 10.698 unidades enquanto que Vila Velha recebeu 7.356 unidades. No total, entre 1970 e 1986 Serra foi o município que recebeu o maior número de unidades produzidas pelo INOCOOP-ES (13.756 unidades) seguido de Vila Velha (11.305 unidades) e Vitória (1.775 unidades).

A justificativa para o município de Serra receber o maior número de unidades, principalmente após a segunda metade da década de 1970, pode estar associada ao fato de o município ter recebido um grande número de imigrantes, por passar por uma grande dinamização industrial (inauguração do CIVIT I e II instalação da CST – atual Arcelor Mittal), porque um dos propósitos da política habitacional era produzir habitação próxima ao local de trabalho dos operários, e também em função do déficit habitacional do município (IJSN 1979). Acrescenta-se a isso o fato de o preço da terra em Serra ser relativamente mais barato do que Vitória e Vila Velha (CAMPOS JUNIOR, 2006).

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



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

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

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

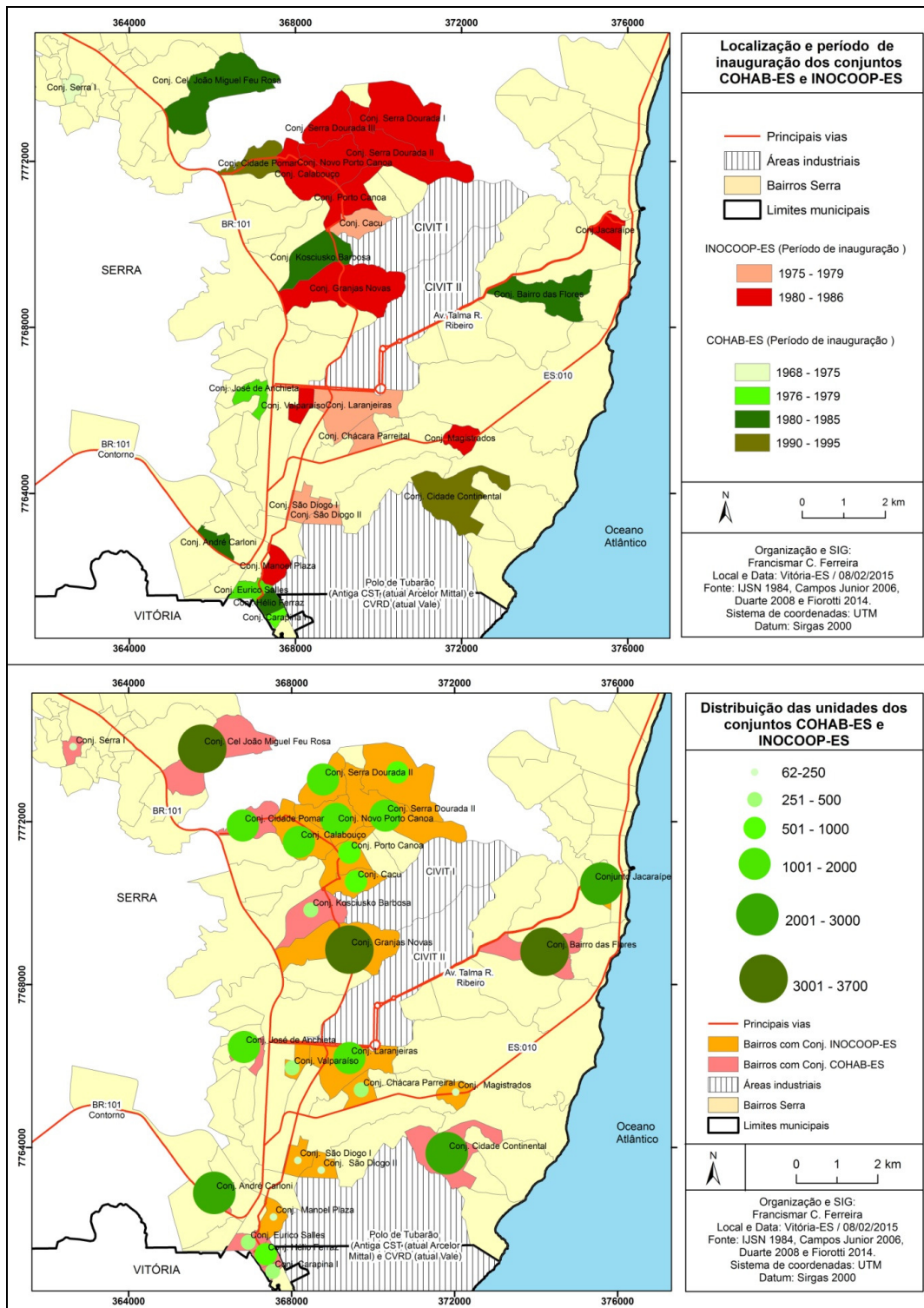
Serra, entre 1968 e 1986, recebeu 09 conjuntos da COHAB-ES, e posteriormente entre 1991 e 1995 mais 02 conjuntos, totalizando, assim, 11 conjuntos. Além disso, o município recebeu 16 conjuntos do INOCOOP-ES. Ao todo, Serra recebeu aproximadamente 31.804 unidades em 27 conjuntos habitacionais, que ocuparam uma área de mais de 18.651.138,47 m<sup>2</sup> (aproximadamente 1.865 hectares; 18,65 km<sup>2</sup>). No quadro 02 e no mapa 02, podem ser visualizados e analisados os aspectos inerentes aos períodos de entrega, localização, número de unidades, tipologia, etc. dos conjuntos.

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

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

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

\*Ano de aprovação dos empreendimentos.



**MAPA 02: Bairros de localização, período de inauguração e distribuição das unidades habitacionais dos conjuntos COHAB-ES e INOCOOP-ES em Serra entre 1968 e 1995.**

Analisando o quadro 02, nota-se inicialmente que a tipologia de grande parte das unidades habitacionais produzidas pela COHAB-ES e pelo INOCOOP-ES foram casas. Além disso, destaca-se o número de unidades e a área de alguns conjuntos, como o Bairro das Flores, produzido pela COHAB-ES (localizado no bairro Feu Rosa), com 3.700 unidades, ocupando uma área de aproximadamente 1.567.031,07 m<sup>2</sup>, o conjunto João Miguel Feu Rosa – Serra III também produzido pela COHAB-ES (localizado no bairro Planalto Serrano), com 3.310 unidades, ocupando uma área de aproximadamente 2.250.000 m<sup>2</sup>, o conjunto Granjas Novas, produzido pelo INOCOOP-ES (localizado no bairro Barcelona), com 3.112 unidades ocupando uma área de 2.224.721 m<sup>2</sup>.

Analisando o mapa 02, nota-se que os empreendimentos produzidos pela COHAB-ES apresentam uma dispersão pelo espaço de Serra, enquanto que os empreendimentos do INOCOOP-ES se localizam nas proximidades das áreas industriais, principalmente dos CIVITs. Além disso, nota-se que a maior parte das unidades e dos conjuntos COHAB-ES e INOCOOP-ES se localizaram principalmente no distrito de Carapina, o que reafirma que esse distrito foi o mais afetado pela industrialização (esse distrito sedia o Polo de Tubarão e os CIVITs) e consequentemente pela rápida urbanização.

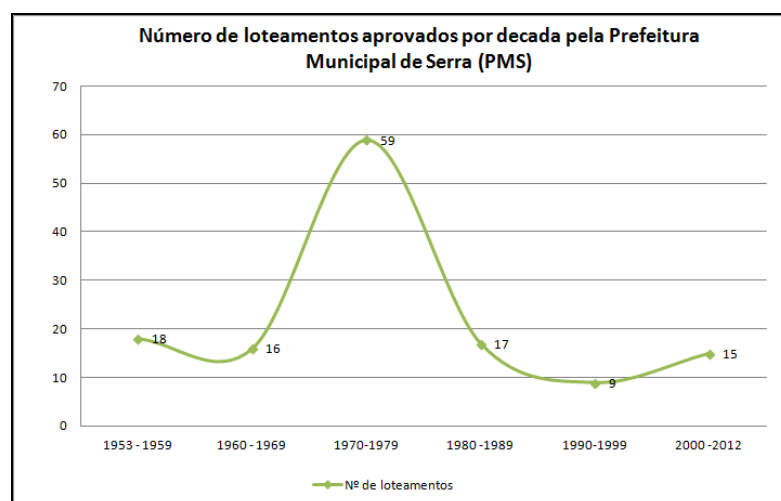
Pode ser concluído que esses conjuntos contribuíram para o crescimento urbano de Serra, mas ao mesmo tempo, eles, em especial os empreendimentos da COHAB-ES, colaboraram que se desenvolvesse uma urbanização dispersa, o que possibilitou a formação de vazios urbanos (na forma de lotes, glebas e fazendas) no interior da área urbana. Entretanto, ao mesmo tempo, esses empreendimentos, especialmente os da COHAB-ES cooperaram, em certa medida, para a valorização de parte desses vazios em função das infraestruturas urbana que tiveram que ser construídas e mantidas até, nos e/ou próximos aos conjuntos.

### **3 . Os loteamentos em serra**

Os loteamentos, de acordo com a lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, podem ser, de maneira geral, compreendidos e definidos como sendo a “subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes” (BRASIL, 1979). De acordo com

Rocha (1983) e Silva (1995), os loteamentos representam a primeira fase da terra urbana, que é resultante da divisão da propriedade agrícola em parcelas menores, voltadas para usos residenciais, industriais, dentre outros, que é servido de vias de acesso e espaços públicos que se encontram no interior de uma área delimitada como urbana.

Como visto anteriormente, os conjuntos habitacionais foram produzidos, em grande parte, a partir da industrialização que se verificou em Serra e, sobretudo, nos limites entre Serra e Vitória. Os loteamentos, por sua vez, precedem este momento, mas são, de certa maneira, influenciados por ele. Os primeiros loteamentos no município datam dos anos de 1950, conforme demonstram a Figura 02 e o mapa 03.

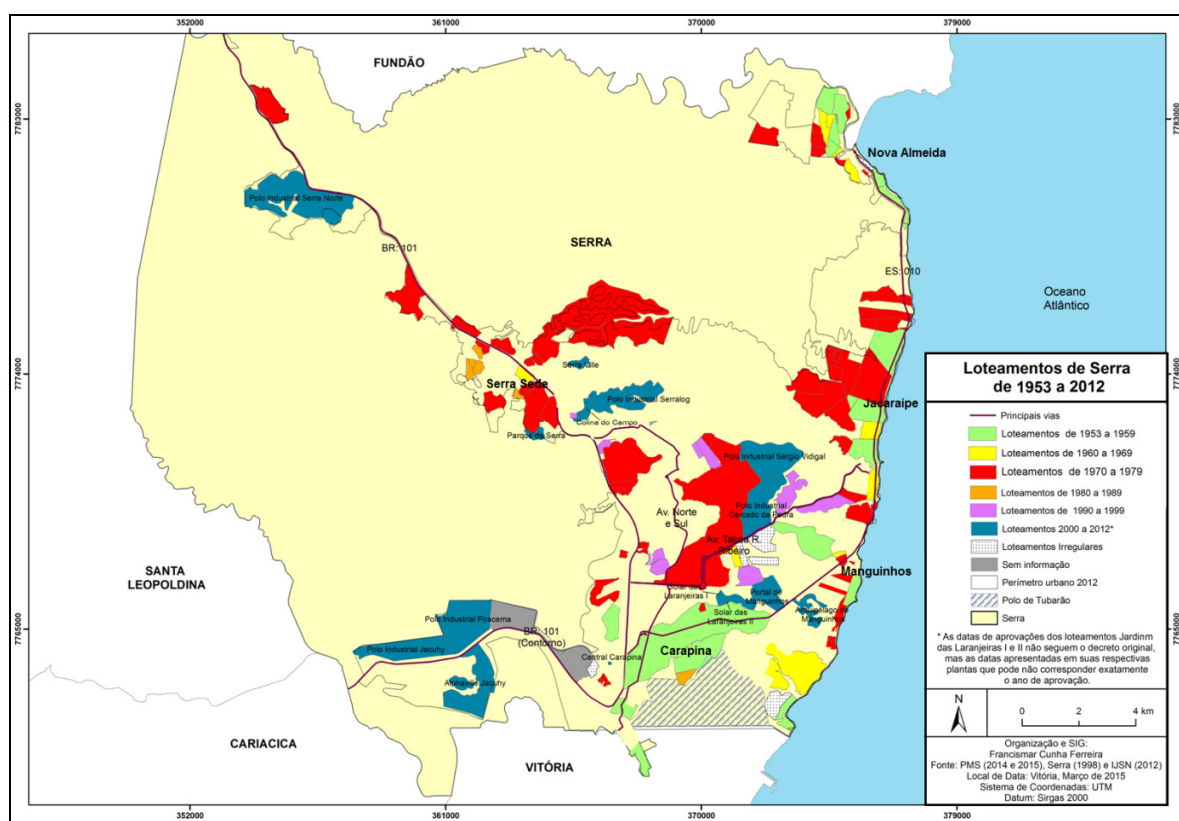


**Figura 02: Loteamentos aprovados pela prefeitura municipal de Serra entre 1953 e 2012.**

**Fonte:** PMS, 2014 e 2015.

De acordo com dados da Prefeitura Municipal de Serra (PMS, 2015), na década de 1950 têm-se os primeiros loteamentos no município, que em grande parte se localizaram na região litorânea, com destaque para a região de Jacaraípe, Manguinhos e Nova Almeida, e em menor número na região de Carapina, conforme demonstra o mapa 03. Ainda segundo dados da PMS (2015), entre 1950 e 1959 houve a aprovação de aproximadamente 18 loteamentos (gráfico 01). Entretanto, é importante destacar que as atividades inerentes ao parcelamento do solo em Serra

antecedem a década de 1950. Segundo Rocha (1993), até 1950 havia em Serra 09 parcelamentos<sup>3</sup>, que apresentavam 313 lotes em uma área de aproximadamente 552.313,79 m<sup>2</sup> (55,23 hectares). Esses parcelamentos estavam localizados principalmente nas regiões de ocupação colonial e antigos vilarejos, como a sede do município, Carapina, etc. (ROCHA, 1993).



**MAPA 03: Localização dos loteamentos aprovados pela prefeitura municipal de Serra entre 1953 e 2012.**

Fonte: Adaptado de Ferreira (2015).

<sup>3</sup> De acordo com a lei 6.766/79, o parcelamento do solo urbano pode ser realizado por meio do loteamento ou desmembramento. O loteamento, ainda de acordo com a referida lei, refere-se “a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes”. Por sua vez, o desmembramento compreende “a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes”. (BRASIL, 1979).

De acordo com o gráfico 01, entre 1960 e 1969 foram aprovados pela PMS 16 loteamentos. Novamente esses loteamentos se localizaram principalmente na região litorânea de Serra, entre Nova Almeida, Jacaraípe e Manguinhos, e próximos aos loteamentos aprovados na década anterior, conforme demonstra o mapa 03. É importante destacar nessa região litorânea, nesse período, a presença de residências secundárias utilizadas para veraneios e finais de semana pelas classes média e alta de Vitória, bem como de turistas de outros estados, que alugavam ou compravam casas na região para temporadas do verão (IJSN, 1977 e 1977a). Além disso, deve-se destacar a construção da rodovia do Sol (atual ES-010), que possibilitou um melhor acesso desta região litorânea à capital Vitória e, conseqüentemente, fez com que se desenvolvesse a quantidade de moradias permanentes nessas regiões (IJSN, 1977 e 1977a).

Entre 1970 e 1979, ocorreu uma explosão no número de loteamentos aprovados em Serra, conforme demonstra o gráfico 01. Nesse período, aprovaram-se aproximadamente 59 loteamentos, 43 loteamentos a mais que a década de 1960. Foram 25 loteamentos a mais do que a soma dos loteamentos aprovados entre 1953 e 1969. Um crescimento que se articula a basicamente duas coisas que se manifestaram conjuntamente: uma primeira foi à industrialização de Serra, conforme apontado anteriormente, verificada neste período, e uma segunda se relacionou à aplicação e à sanção da lei 6.766 de dezembro de 1979.

A aprovação da lei 6.766 de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, trouxe uma série de condicionantes, urbanísticas e ambientais que deveriam ser realizados pelo loteador. Assim, muitos proprietários de terras acabaram buscando realizar seus loteamentos antes que a lei entrasse em vigor.

Em síntese, em função do crescimento da demanda por terra urbana motivada pelo crescimento populacional em função, dentre outras coisas, da industrialização e da tentativa de se “escapar” das novas diretrizes para a aprovação de loteamentos estabelecidos pela lei 6.766/79, por parte dos proprietários de terra e incorporadores loteadores, verificou-se em Serra a explosão de loteamentos entre 1970 e 1979.

Especialmente, os efeitos desta proliferação de loteamentos foram significativos para o espaço de Serra. Inicialmente, voltando os olhos novamente para o mapa 03, nota-se que muitos loteamentos na década de 1970 estavam novamente localizados na região litorânea de Serra.

Entretanto, surgiu uma quantidade significativa de loteamentos no entorno da BR-101, no distrito

de Carapina e Serra Sede. Além disso, ainda de acordo com o mapa 03, nota-se que surgiram loteamentos completamente desarticulados com o espaço urbano de Serra, sem continuidade alguma com a malha urbana.

Já na década de 1980 e 1990, conforme demonstram o gráfico 01 e o mapa 03, os loteamentos em Serra diminuem drasticamente, quando comparados à década de 1970, e o número de loteamentos aprovados volta a se assemelhar aos das décadas de 1950 e 1960. Na década de 1980, tem-se aproximadamente a aprovação de 17 loteamentos, e nenhum deles na região litorânea e no distrito de Nova Almeida.

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

Dos anos 2000 até 2012, teve-se em Serra a aprovação de aproximadamente 13 loteamentos (cf. gráfico 01). Desses, 06 foram voltados para o uso logístico. Além disso, destaca-se a interiorização desses empreendimentos em direção ao norte do município, margeando a BR-101, exemplificado pelo Polo industrial Serra Norte e também em direção a oeste, ao longo da BR-101 - Rod. Contorno - exemplificados pelos loteamentos industriais Piracema e Jacuhy (cf. mapa 03) estendendo a área urbana para além da área urbana consolidada, localizando-se em áreas periurbanas. Outros dois loteamentos aprovados neste período são fechados (Alphaville Jacuhy, Arquipélago de Manguinhos)<sup>4</sup>, o que representa uma irregularidade flagrante, como será demonstrado a seguir.

No que diz respeito às loteadoras, em geral, predomina em Serra a presença de pequenas loteadoras locais que produziram poucos loteamentos. A loteadora com o maior número de loteamentos identificados foi a Dalla Bernardina Ltda<sup>5</sup> com 06 loteamentos (PMS, 2015). As demais loteadoras ou até mesmo pessoas físicas não possuem mais de 05 loteamentos cada.

---

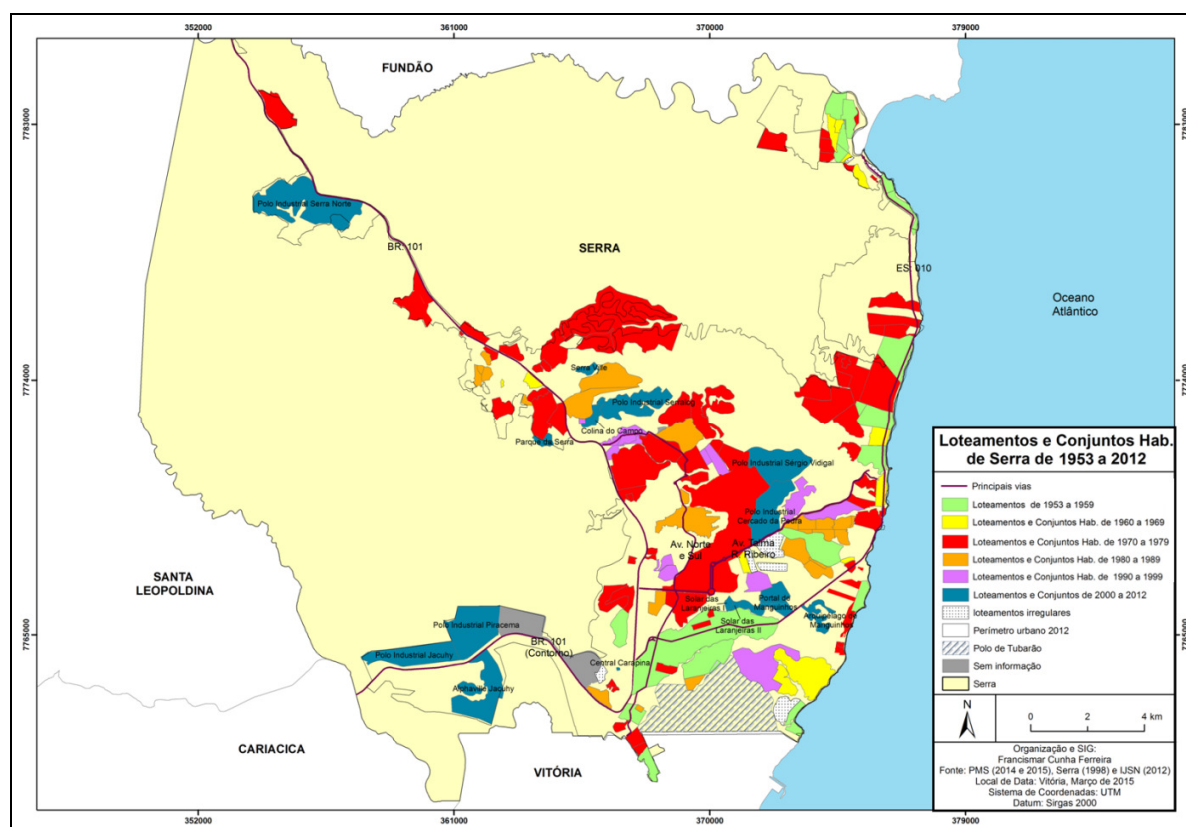
<sup>4</sup> Além do Alphaville Jacuhy e do Arquipélago de Manguinhos, tem-se ainda outro loteamento fechado que é o Boulevard Lagoa. O lançamento deste último é relativamente recente, entretanto, a aprovação original deste loteamento data da década de 1990.

<sup>5</sup> Empresa que atualmente é conhecida por atuar no comércio de material de construção.



Todavia, para melhor compressão da expansão urbana de Serra, principalmente a partir da década de 1970, se faz necessário realizar análises conjuntas entre a produção de loteamentos com os conjuntos habitacionais. Assim, recorreremos ao mapa 04.

Analisando o mapa 04, no qual se justapõem os loteamentos com os conjuntos habitacionais, nota-se que as transformações espaciais de Serra, entre as décadas de 1970 e 1980 são relevantes. Destaca-se nesse período a mudança no vetor de expansão urbana, que entre as décadas de 1950 e 1960 estavam em direção à região litorânea, e que se interiorizou partir de 1970, tendo como limite a região serrana do Mestre Álvaro a oeste, delimitada pelos abordos da rodovia BR-101.



**MAPA 04: localização dos loteamentos e conjuntos habitacionais de Serra entre 1953 e 2012.**  
Fonte: Adaptado de Ferreira (2015).

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

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

Entretanto, o que chama a atenção observando os mapas 03 e 04 é que exatamente até 1979, à exceção da região de Jacaraípe no litoral, os loteamentos e conjuntos se deram de maneira dispersa pelo território de Serra, e que, posteriormente, nas décadas de 1980 e 1990, e até mesmo, em parte, na década de 2000, surgiram loteamentos predominantemente em áreas entre os conjuntos e os loteamentos aprovados até 1979, principalmente na região que se encontra entre a BR-101 e a rodovia estadual ES-010. Nesta direção, essa expansão urbana de Serra via loteamentos e conjuntos habitacionais motivaram diferentes impactos espaciais. Dentre eles, destaca-se a significativa presença de vazios urbanos.

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

A partir dos anos 1990, e principalmente dos anos 2000, o espaço urbano de Serra passou por uma reestruturação, onde apenas a industrialização não explica a urbanização recente. De acordo

com Campos Junior (2008), o município de Serra passou a ter uma nova função na RMGV, onde o município deixou de ser apenas periférico em relação à RMGV, lugar da indústria e de moradia dos trabalhadores. Atualmente, o município continua sendo industrial, mas se apresenta como fronteira interna de expansão da RMGV. Atividades que antes se verificavam em Vitória ou até mesmo Vila Velha chegaram a Serra, tais como comércio/serviços especializados e, principalmente, a produção imobiliária de mercado, com novos produtos imobiliários, conforme demonstraremos a seguir.

#### **4. Dinâmicas recentes do espaço urbano do município de serra: considerações sobre a produção imobiliária entre os anos 2000 a 2014.**

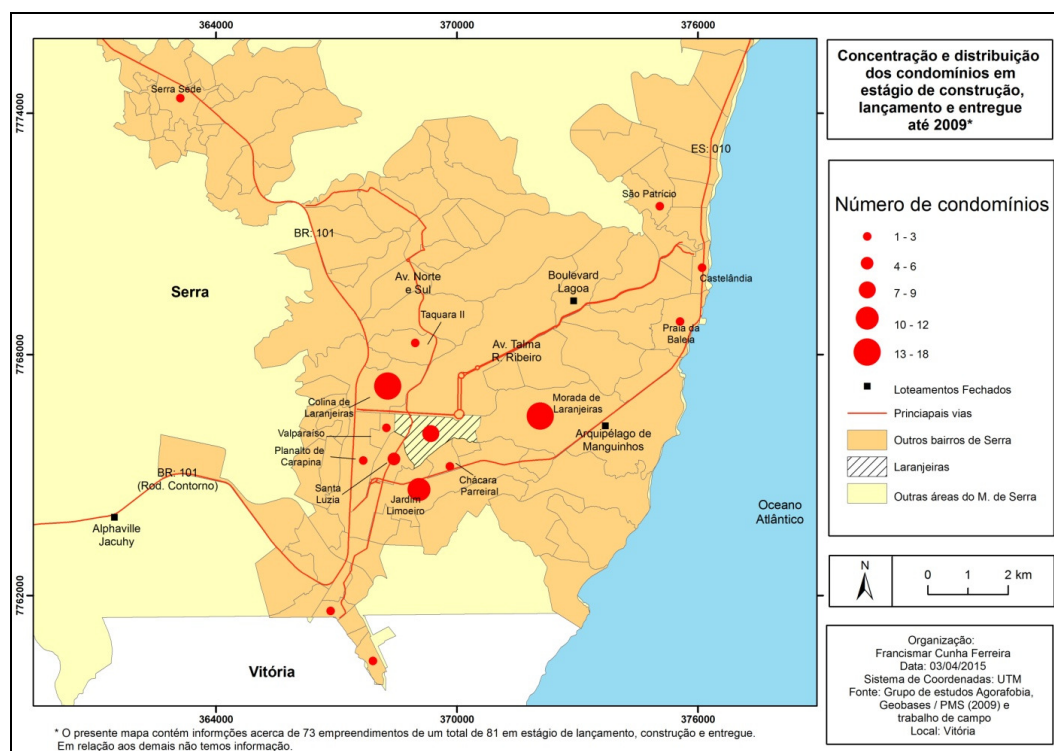
A partir do início da década de 2000, se verificou em Serra uma nova forma de produção de seu espaço por meio da produção de condomínios e loteamento fechados<sup>6</sup>. Esses empreendimentos, de acordo com Caldeira (2000), se particularizam no espaço por serem espaços privados, cercados por muros, fechados e monitorados, e contam com esquemas de segurança. Para Sposito e Miño (2003), os condomínios e loteamentos fechados são indicadores de segregação e fragmentação territorial e social do espaço urbano, e se apresentam como novas formas de produção e consumo do espaço. Esses empreendimentos se apresentam como novas mercadorias imobiliárias, que possibilitam uma nova forma de produção, apropriação e mercantilização do espaço urbano pelo capital imobiliário em sua constante busca de revalorização de capitais via apropriação de mais valia do setor da construção e da apropriação das rendas fundiária e imobiliária.

Entre 2000 e 2009, tinha-se cerca de 81 empreendimentos de diferentes tipologias (verticais, horizontais e loteamentos fechados) construídos, em construção e lançados no município (ZANOTELLI e FERREIRA 2011). Grande parte desses empreendimentos concentra-se no entorno do bairro Laranjeiras que atualmente é uns dos principais subcentros comerciais e

---

<sup>6</sup> Condomínios e loteamentos fechados muitas vezes são abordados como sendo sinônimos. Entretanto esses empreendimentos são distintos. Condomínio é regido pela lei 4.591/1964, que estabelece o condomínio como uma unidade única onde existem frações ideias de proprietários individuais. O loteamento conforme apontado anteriormente é regido pela lei 6.766/1979 que aponta que cada lote possui um proprietário particular e que o loteamento não pode ser fechado. Entretanto, em instâncias municipais são aprovadas leis (ilegais) que legalizam o fechamento dos loteamentos. Assim, uma vez cercado por muros, os loteamentos fechados são confundidos como condomínios, mas são produtos imobiliários completamente diferentes (FERREIRA 2014).

de serviços da RMGV, principalmente nos bairros Jardim Limoeiro, Colina de Laranjeiras e Morada de Laranjeiras, próximos a importantes vias, como BR-101, ES-010, Av. Norte Sul, etc. No mapa 05 pode ser visualizada a distribuição dos empreendimentos.



### MAPA 05: Distribuição de condomínios e loteamentos fechados entregues, em construção e lançados até 2009 em Serra.

A expansão da produção imobiliária em direção a Serra a partir dos anos 2000 pode ser compreendida em um primeiro momento pela conjuntura da produção imobiliária em escala nacional, representada por marcos regulatórios que deram maior segurança para incorporadores, construtores e investidores, pelo aumento de recursos provenientes do Sistema Brasileiro de Poupança em Empréstimo (SBPE) e do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e, ainda, a melhoria do crédito para pessoa física a partir da diminuição das taxas de juros, da ampliação dos prazos de pagamento e da redução do valor das parcelas de entrada (SHIMBO, 2012).

Outro elemento que contribuiu para a compreensão da expansão do mercado imobiliário para Serra se relaciona à chegada de construtoras de capital aberto em bolsa de valores no estado. Destaca-se a chegada da Cyrela Brazil Realty, da Rossi Residencial e da Gafisa (via Alphaville) de São Paulo, da Direcional Engenharia e MRV Engenharia de Belo Horizonte, da PDG do Realty Empreendimentos, e participações do Rio de Janeiro<sup>7</sup>. Algumas dessas empresas, ao chegarem ao estado, se associaram a empresas locais. Por exemplo, a Cyrela se associou com a capixaba Morar na produção de alguns empreendimentos; e a Rossi se associou com a capixaba Metron em alguns empreendimentos. De acordo com Campos Junior e Gonçalves (2009), nestas associações.

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

Além desses aspectos, deve-se destacar que essa expansão para Serra também está associada, de certa maneira, à busca por terra para a construção, sendo que a terra necessita ser adquirida em cada nova construção e que se encontra monopolizada por lei, o que faz com que seu dono exija uma renda para que outros tenham acesso a ela. Nesta direção, o preço da terra e a necessidade da mesma para a construção faz com que ocorra o deslocamento da produção imobiliária pelo território (FERREIRA, 2014).

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

---

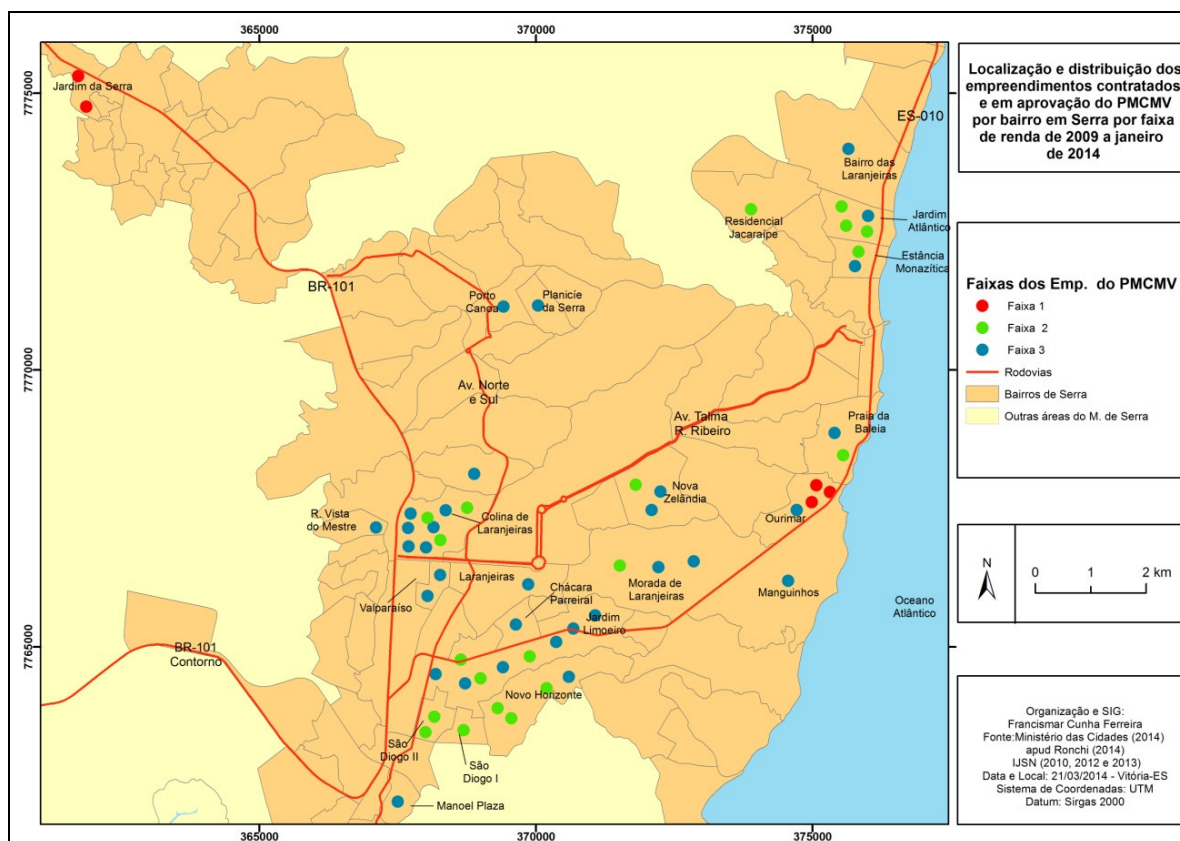
<sup>7</sup> Ferreira (2014), em estudo sobre a produção imobiliária na RMGV, apontou que o município com o maior número de empreendimentos produzidos por empresas externas ao estado com ações em Bolsas de valores foi o município de Serra com 46 empreendimentos seguido por Vitória com 9.

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

Em função dos elementos apontados, nota-se que a proliferação desses empreendimentos pelo município se articula, em certa medida, à dinâmica imobiliária nacional, mas também está atrelado a interesses locais tanto da esfera privada (empresas de construção locais, proprietários de terra, etc.) quanto pública. Esses aspectos somados fizeram com que Serra, a partir de 2008, se tornasse o município com o maior número de lançamentos de unidades imobiliárias da RMGV com 4.214 unidade (SINDUSCON-ES, 2013). Serra liderou o ranking de lançamentos até 2011, quando foi ultrapassado por Vila Velha (SINDUSCON-ES, 2013).

Destaca-se na produção imobiliária de Serra, na RMGV e em muitas cidades brasileiras a partir de 2009 o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Esse programa foi desenhado por uma parceria entre o Governo Federal e 13 empresas do setor da construção com ações abertas em bolsas de valores (MARICATO, 2011). Um dos objetivos do programa era produzir moradias para a população de rendimento entre 0 e 10 salários mínimos. Esse rendimento foi subdividido em três faixas de renda, sendo de 0 a 3 salários mínimos (SM) correspondentes à faixa 1, de 3 a 5 SM a faixa 2 e de 5 a 10 SM a faixa 3.

De acordo com Ronchi (2014), foram contratadas em Serra cerca de 18.078 unidades em todas as faixas de renda do programa, o que representa 39% do total do estado e 70% do total da RMGV. Desses, 11.443 eram destinados para a faixa 3, 5.243 para faixa 2 e apenas 1.392 para a faixa 1. O pequeno número de unidades voltadas para a faixa 1 pode ser compreendido, dentre outras coisas, pelo poder das construtoras em decidir onde e como investir, o que possibilita que a produção se concentre para as faixas de 2 e 3, o que garante uma taxa de lucro relevante para as empresas. A localização destes empreendimentos por faixa de renda pode ser verificada no mapa 06.



**MAPA 06: localização e distribuição dos empreendimentos contratados e em aprovação pelo PMCMV por bairro em Serra por faixa de renda entre 2009 e 2014.**

O mapa 06 mostra que a produção destes empreendimentos do PMCMV também se concentra no entorno de Laranjeiras, principalmente nos bairros Colina de Laranjeiras e Jardim Limoeiro, mas também se percebe uma dispersão da produção imobiliária, quando comparamos os mapas 05 e 06, onde novos bairros passam a se inserir na dinâmica imobiliária de Serra por meio do PMCMV. Além da dispersão, percebe-se no mapa 06 que no entorno de Laranjeiras existe um predomínio de empreendimentos voltadas para as faixas 2 e 3, enquanto que os da faixa 1 estão em locais relativamente mais distantes de Laranjeiras, e até mesmo em regiões de franjas urbanas.

A localização desses empreendimentos está articulada, de maneira geral, ao preço da terra (a renda da terra) e às estratégias das construtoras. Isso se dá porque os empreendimentos têm suas localizações definidas pelas empresas, sem a intervenção pública e, neste processo, tendo as construtoras uma taxa de lucro esperada, alguns empreendimentos, e principalmente aqueles

destinados à faixa de menor renda acabam sendo deslocados para regiões periféricas, onde o preço da terra torna viável a produção do empreendimento sem afetar a taxa de lucro<sup>8</sup>. A “viabilização” dos empreendimentos da faixa 1 (e até mesmo, em alguns casos, os de outras faixas de rendimentos) em regiões mais centrais apenas é possível (do ponto de vista da viabilidade econômica para as construtoras) via doação de terras por parte do Estado (Prefeituras e governo do Estado) as construtoras.

Os impactos desta intensa produção imobiliária de mercado a partir dos anos 2000 em Serra são significativos, uma vez que esses produtos imobiliários vêm motivando ondas de valorização imobiliária e fundiária, o que torna o acesso à cidade, de certa maneira, seletivo. Isto é, possível apenas para aqueles que possuem condições de pagar as rendas fundiárias e imobiliárias nas regiões centrais, especialmente próximas ao subcentro de Laranjeiras. Em síntese, o modelo de crescimento urbano atual de Serra e de várias cidades do Brasil vem motivando uma urbanização segregada e fragmentada, viável, predominantemente, apenas para aqueles que se encontram em condições de exigir uma renda.

Tendo em vista as transformações sofridas pelo município nas últimas décadas, decorrentes da industrialização, do crescimento populacional, da aprovação de vários loteamentos, da construção de vários conjuntos habitacionais e em função das novas dinâmicas urbanas a partir dos anos 2000 de Serra, liderada pela produção imobiliária, têm-se como resultado significativas mudanças na mancha urbana do município. Em 1970, esta mancha urbana densa de Serra, de acordo com o IJSN (2013), apresentava uma área de aproximadamente 7,7 km<sup>2</sup>, e em 2010 o município apresentou uma área urbana densa de 96 km<sup>2</sup>, ou seja, em quatro décadas teve um aumento de 88,3 km<sup>2</sup>, uma variação de 1.146,75%.

Em síntese, em função da conformação dos processos apresentados, o espaço urbano de Serra acabou se organizando de maneira dispersa. No interior da mancha urbana do município existem grandes áreas de lotes, glebas e até mesmo fazendas sem edificações, que particularizam

---

<sup>8</sup> De acordo com Ronchi (2014, p. 110) “a construção das moradias na Faixa 1 influencia diretamente na dinâmica dos lugares e contribui para o avanço da mancha urbana sobre os espaços vazios. Pois ao serem implantados atraem necessariamente investimentos em infraestrutura, demanda por novos equipamentos públicos além de uma série de serviços básicos que contribuem para movimentar o comércio local, como revendedores de gás, mercearia e padaria, material de construção, bares, igrejas etc. Ou seja, como estão em locais carentes desses serviços, a tendência é que no entorno dessas moradias seja gradativamente viabilizada toda uma rede serviços para atender à nova demanda populacional”.



a paisagem de Serra. De acordo com Ferreira (2015) no espaço urbano delimitado pelo perímetro urbano atual de Serra, cerca de 71% constitui-se em alguma categoria de vazio urbano. Tal fato pode implicar em problemas/conflitos urbanos por vários motivos: primeiro os devido os vazios urbanos alargarem as distâncias entre as áreas ocupadas, o que acarreta em maiores custos de investimento e manutenção das infraestruturas gerais (saneamento, iluminação, etc.) de uma determinada cidade o que acarreta em maiores custos para a municipalidade; segundo porque os investimentos públicos realizados na construção e manutenção de infraestruturas acabam resultando na valorização desses vazios urbanos.

### **Considerações finais**

O trabalho buscou demonstrar elementos históricos da constituição do espaço urbano de Serra entre 1950 e 2014. Notou-se que a urbanização de Serra pode ser periodizada em três momentos que são: até 1970; de 1970 até os anos 2000; e dos anos 2000 ao período atual.

O primeiro período, que vai até 1970, se particulariza pela pequena urbanização que se caracterizou pelas ocupações em antigos núcleos de colonização e pelos loteamentos de residências secundárias nas regiões litorâneas.

O segundo período, entre 1970 e os anos 2000, é marcado pelo aumento da população urbana motivada pela industrialização verificada em Serra e na RMGV. Nesse período, surgem centenas de loteamentos e conjuntos habitacionais que irão reorientar o eixo de expansão de Serra. Esse que deixou de ser concentrar nas regiões litorâneas e se interiorizou. Essa interiorização é justificada basicamente por duas razões: A primeira se refere ao fato de que muitos proprietários de fazendas no interior do município viram a possibilidade de se apropriarem de uma renda da terra superior à renda agrícola por meio da produção de loteamentos. A segunda se articula às intervenções do poder público por meio da construção de conjuntos habitacionais que vieram a se localizar em áreas relativamente próximas às áreas indústrias e também em regiões periféricas, em especial os produzidos pela COHAB-ES, influenciados pelo preço da terra.

Esse período também se particularizou ainda pelo surgimento de extensos vazios urbanos no município. Esses se justificam basicamente por dois motivos. O primeiro se relaciona a

aprovação e a construção de loteamentos e conjuntos habitacionais dispersos pelo território do município. Esse fator possibilitou que no interior da área urbana surgissem extensas áreas vazias, não loteadas, na forma de fazendas<sup>9</sup>. Por sua vez, o segundo motivo se refere ao grande número de loteamentos que não vieram a ser totalmente ocupados.

O terceiro período da urbanização de Serra, dos anos 2000 ao período atual, é caracterizado pelo desenvolvimento e pela expansão da produção imobiliária de mercado baseada na produção de condomínios e loteamentos fechados. Esse novo processo trouxe transformações significativas à urbanização do município. Dentre elas, destacam-se à redução dos vazios urbanos, afinal, muitos empreendimentos vieram a ser localizar em áreas de loteamentos aprovados em décadas anteriores. Entretanto, essa produção imobiliária se desenvolveu e se desenvolve de maneira dispersa, o que tende a motivar ondas de valorização imobiliária que em última instância tende a intensificar o processo de segregação, uma vez que torna o acesso à cidade seletivo, disponível apenas para aqueles que possuem condição financeira de pagar por ela.

Em síntese, nota-se que entre 1953 e 2014 a organização do espaço urbano de Serra vem sendo orientada por interesses rentistas fundiários e imobiliários de proprietários fundiários, de loteadores e de promotores imobiliários que são possibilitados, articulados e legitimados pelo estado tanto na instância federal quanto municipal. Como consequência disso, tem-se a subordinação da cidade e a realidade urbana ao valor de troca, o que torna a cidade cada vez mais segregada e fragmentada.

## Referências

ABE, A. T. **Grande Vitória, ES: crescimento e metropolização**. Tese de doutorado – Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo – USP, 1999.

BRASIL. Lei Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, 20 dez. 1979. Disponível em: <[www.planalto.gov.br](http://www.planalto.gov.br)>. Acesso em: 25 nov. 2006.

CALDEIRA, T. P. do R.. **Cidade de Muros**. Crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo, Editora 34/Edusp, 2000.

---

<sup>9</sup> Sobre fazendas no interior da área urbana de Serra ver Ferreira (2015).

CAMPOS JUNIOR, C. T. (Coord.). **Política habitacional e a questão habitacional no Espírito Santo após o BNH**. Vitória: Relatório Final de Pesquisa (Edital n. 001/2005 FAPES), 2006.

CAMPOS JÚNIOR, C. T. e GONÇALVES T. M. Produção do espaço urbano da Serra - Espírito Santo: estratégias recentes da construção imobiliária. *Mercator*, Fortaleza-CE, vol. 8, nº17, 2009. (p.69 -78).

DUARTE, M. P.L. **A expansão da periferia por conjuntos habitacionais na Região da Grande Vitória (1964-1986)**. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em História Social das Relações Políticas. UFES, Vitória-ES, 2008.

FERREIRA, F. C. **A produção imobiliária e a renda da terra: estudos de alguns casos na Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV)**. Monografia Departamento de Geografia - UFES, 2014.

FERREIRA, F. C. **Propriedade fundiária, os “vazios urbanos” e a organização do espaço urbano: o caso de Serra na Região Metropolitana da Grande Vitória – ES (RMGV-ES)**. Dissertação Mestrado. Mestrado em Geografia - UFES, 2015.

GONÇALVES, T. M. **Novas estratégias da produção imobiliária na Grande Vitória: um estudo sobre as recentes transformações do espaço urbano de Serra-es**. Dissertação Mestrado. Mestrado em Geografia-UFES, 2010.

IBGE: **Censo Demográfico 1940 - 2010**. 2010.

IJSN. **Centro de Animação de Carapina**: estudo básico. Vitória: Secretaria de Estado de Planejamento/Fundação Jones dos Santos Neves, 1977.

IJSN. **Grande Vitória**: Programa de Valorização da Orla marítima: projeto piloto de Jacaraípe. Vitória: Fundação Jones dos Santos Neves, 1977a.

IJSN: **Proposta de ordenamento urbano do município de Serra: Versão Preliminar**. Vitória, 1979.

IJSN: **Seminário sobre o desenvolvimento urbano do município de Serra: 1º e 2º etapas**. Vitória, 1980.

IJSN. **Estudos para definição da Política Habitacional para o Estado do Espírito Santo: Estudos Básicos referentes a Questão da Habitação**. Vitória: 1987.

IJSN: **Mancha Urbana RMGV 1970 - 2010**: formato shapefile. 2013.

MARICATO, E. **O impasse da política urbana no Brasil**. São Paulo: Editora Vozes, 2011.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRA: **Relação de loteamentos – 1953 - 2015**. Serra 2015.

ROCHA, W. A. **Loteamentos, estudo de caso no município da Serra**. Monografia, departamento de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Espírito Santo – UFES. 1989.

SILVA, J. M. **Valorização Fundiária e expansão urbana recente em Guarapuava - PR**. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Centro de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis. 1995.

SINDUSCON-ES. **Censos Imobiliários**. 2013.

RONCHI, P. **Expansão urbana e o Programa Minha Casa, Minha Vida na Região Metropolitana da Grande Vitória**. Dissertação Mestrado. Mestrado em Geografia - UFES, 2014.

SHIMBO, L. Z. **Habitação social de mercado**. A confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. Belo Horizonte – MG, C/Arte, 2012.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; MIÑO, Oscar Alfredo Sobarzo. **Urbanizaciones cerradas: reflexiones y desafíos**. RNIU Puebla, México: 2003.

ZANOTELLI, C. L. **O polo de Tubarão e a expansão periférica da aglomeração de Vitória**. Tese (Doutorado em Geografia) – Departamento de Geografia, Universidade de Paris X – Nanterre. 1998.

ZANOTELLI, C. L.; FERREIRA, F. C. **A disseminação dos condomínios fechados em Serra - Região Metropolitana da Grande Vitória, ES - e os impactos ambientais da implantação de Alphaville**. In: XII Simpurb. Belo Horizonte, 2011.

\_\_\_\_\_. O espaço urbano e a renda da terra. *Geotextos*, v. 10, p. 35-58, 2014.

Enviado em: 27/09/2017

Aceito em: 26/05/2018