
A Expansão da Construção Imobiliária Capixaba e a Relação com as Políticas de Empreendedorismo Urbano no Município de Serra (ES)

The Expansion of Real Estate Capixaba and Relation to Urban Entrepreneurship Policies in the City of Serra (ES)

Erick Alessandro Schunig Fernandes

*Mestre em Geografia pela Universidade Federal do Espírito Santo (UFES), Vitória (ES)
Email: erasfe@gmail.com*

Recebido: 23 de setembro de 2014 - Aceito: 26 de julho de 2016
Disponível on-line em <http://e-revista.unioeste.br/index.php/pgeografica>

Resumo - O objetivo deste artigo é analisar o papel do Estado através das ações de empreendedorismo urbano, destinadas à atração de condomínios residenciais no município de Serra, Espírito Santo. Desde a última década, o município vem recebendo vultosos investimentos do setor da construção imobiliária, devido a uma política de atração criada pela Prefeitura da Serra, visando a construção desse tipo de produto imobiliário. A partir de análise documental e teórica, os resultados mostram que essas ações vêm produzindo uma cidade cada vez mais segregada e desigual.

Palavras-chave: Condomínios; Espaço urbano; Estado

Abstract -The objective of this paper is to analyze the role of the state through the actions of urban entrepreneurship aimed at attracting residential condominiums in Serra, Espírito Santo state, Brazil. Since the last decade the city has been receiving huge investments in real estate construction sector due to a policy of attraction created by the City of Serra aiming at the construction of this type of real estate product. From documentary and theoretical analysis, the results show that these actions have produced an increasingly segregated and unequal city.

Key-words: Condominiums, Urban space, State.

Introdução

Um dos aspectos referentes a produção do espaço urbano está relacionado à forma de atuação de determinados agentes que são protagonistas nesse processo. Nesse contexto, chama atenção a participação do Estado, através da elaboração de políticas públicas e ações que vão ao encontro dos interesses de agentes do setor da construção imobiliária.

O presente artigo é parte de uma dissertação de mestrado em que é estudada a importância da propaganda e do *marketing* no processo de expansão do referido setor, envolvendo os municípios de Vitória e Serra, localizados no Espírito Santo (SCHUNIG F., 2014). O objetivo aqui é desenvolver uma análise da participação da administração pública de Serra concernente a implantação de políticas de empreendedorismo urbano, voltadas a esse processo expansão. Atualmente o município passa por uma transformação urbana, cujas principais características revelam a produção do espaço voltado para as estratégias de reprodução do capital. Um espaço onde a construção de condomínios residenciais fechados vem ocupando lugar de destaque nas atividades do setor imobiliário.

Para fazer a análise sobre o tema, realizamos um estudo de caso no qual trabalhamos com informações oriundas de levantamento documental e de pesquisa bibliográfica. Com objetivo de caracterizar melhor o argumento pretendido, o presente trabalho está dividido em quatro seções complementares. Na primeira, procurou-se desenvolver uma discussão com base no aporte teórico de autores como Lefebvre (2008) e Pereira (2011) referente a produção do espaço urbano das cidades. Utilizamos nesse debate o conceito de empreendedorismo urbano proposto por Harvey (2005), com intuito de compreender como a atuação do Estado no tocante a organização da cidade e a sua relação com outros agentes. Também utilizamos o referencial teórico de Kotler e Keller (2006) sobre o conceito de *marketing*, bem como o trabalho de Costa (2002), no que tange ao ciclo de reprodução do capital dentro do processo de produção imobiliária, e o referencial teórico de Zanotelli et al. (2012), relativo a apropriação pelo setor da construção imobiliária de elementos, como lazer e segurança, e a relação com a produção de condomínios residenciais no município de Serra.

Na segunda seção, realizamos uma análise a partir dos estudos de Gonçalves (2012), Campos Júnior e Gonçalves (2009), e Reis (2007) sobre o processo de urbanização do município de Serra e a sua importância no processo de expansão do setor da construção imobiliária. Na terceira seção identificamos e analisamos ações e projetos voltados para o empreendedorismo urbano no município de Serra e sua relação com a construção de condomínios. Para esta análise utilizamos como referencial os trabalhos de Schaeffer (2013), no tocante as intervenções da Prefeitura de Serra ligadas a ideia de *city marketing*, e de Coelho e Ferreira (2011) referente ao estudo sobre as consequências de uma dessas intervenções numa área do município de Serra. Também realizamos uma pesquisa documental a partir de dados obtidos de fontes primárias, provenientes de jornais de grande circulação no Estado do Espírito Santo, sites, legislação do município de Serra, Estatuto da Cidade (BARROS et al, 2010) e documentação referente à Agenda 21 do município (SERRA, 2000; SERRA, 2008a e SERRA, 2008b).

Por fim, como reflexo dessas alterações promovidas no município de Serra, são feitas ponderações concernentes aos impactos produzidos no espaço urbano a partir da atração de investimentos destinados à construção de condomínios em detrimento do problema da habitação no município.

O Empreendedorismo Urbano e o Planejamento das Cidades

Ao estabelecermos uma análise sobre as relações que cercam a atuação do Poder Público e a organização da cidade, partimos da ideia de que o processo de produção desta última tem relação com a ação de agentes e alocação de recursos em áreas consideradas atraentes para o desenvolvimento capitalista. Neste aspecto, é possível observar a influência da indústria como um importante agente transformador da cidade.

Contudo, autores como Lefebvre (2008) e Harvey (2005) revelam a existência de novos e poderosos agentes nas últimas décadas, que passaram a lutar pela cidade, visando o direito de “organizá-la” e de moldá-la segundo suas necessidades e interesses. Atualmente, é possível constatar um forte avanço do setor financeiro sobre a produção imobiliária, que impõem à cidade uma nova lógica de produção e organização, voltada para a produção e reprodução do capital empregado.

Partindo dessa perspectiva, Pereira (2011) ressalta que a atual dinâmica imobiliária hegemônica vem sendo definida por um núcleo de promotores imobiliários e financeiros em estreita e simbólica relação com empresas de construção. Para o referido autor, a ação desses agentes visa confundir seus interesses imediatos de valorização imobiliária com os do desenvolvimento urbano da cidade.

O processo urbano nas cidades vem sendo produzido em acordo com esses agentes imobiliários e financeiros, que vão encontrar parceria junto ao Estado através de grandes operações de rearranjo espacial, onde a criação de infraestrutura e outros atrativos serão vitais para a produção da lógica de circulação do capital. A partir dessa lógica de produção

do espaço, a cidade é alçada a categoria de mercadoria, na qual ganha força o conceito de empreendedorismo urbano.

A ideia do empreendedorismo urbano, vinculado ao planejamento das cidades, está diretamente ligada às transformações na cadeia produtiva global que ocorreram no último século, especificamente durante o período de transição da economia baseada no modelo fordista-keynesiano para o de “acumulação flexível” (HARVEY, 2005).

Até a década de 1960, a governança urbana era regida pela chamada abordagem “administrativa”, caracterizada por sistemas de produção fordistas imbricados a doutrina do bem-estar estatal keynesiano. Esse modelo começa a ser posto em xeque a partir das dificuldades enfrentadas pelas economias capitalistas a partir da recessão de 1973 (HARVEY, 2005) momento em que a concorrência interurbana passou a ocupar o protagonismo na gestão das cidades a partir de uma postura empreendedora em relação ao desenvolvimento econômico.

Para que tal transformação ocorresse, foi preciso uma conjunção de fatores que submetessem na governança urbana a uma nova lógica produtiva imposta dentro do sistema capitalista. Lógica que procura criar facilidades e condições para a adesão maciça do empreendedorismo urbano nas administrações públicas, independente de ideologia política.

A consequência foi um intenso movimento de mobilização dos gestores municipais a fim de engajar as cidades com agentes de atração de novos investimentos, geração de emprego e renovação das bases produtivas. As cidades tornaram-se protagonistas econômicos e o território passou a ser gerenciado e alterado para priorizar o acolhimento de empreendimentos.

Ao mencionarmos aqui esse processo concernente a mudança envolvendo o modelo de gestão nas cidades, destacamos as considerações de Harvey (2005) no tocante a sua definição de empreendedorismo urbano. Segundo este autor, o empreendedorismo urbano apoia-se na ideia de parceria público-privada e enfoca o investimento e o desenvolvimento econômico por meio da construção especulativa do lugar em vez da melhoria das condições num território específico, enquanto seu objetivo econômico imediato.

Uma das características do empreendedorismo urbano está ligada a execução de ações visando à melhoria da imagem das cidades. A construção de centros culturais, empresariais, de varejo ou de entretenimento, amparadas pela parceria público-privada, em áreas consideradas decadentes ou desvalorizadas possibilitaria um certo dinamismo a esses locais, através de atividades como comércio e turismo, além de ser um indutor de geração de empregos e dinamizador da economia local. Entretanto, os benefícios obtidos por esse dinamismo não atingem a toda população, desviando a atenção pública de problemas mais amplos que talvez afetem a região ou o território como um todo (HARVEY, 2005).

Ainda segundo Harvey (2005), é a partir dessa concorrência entre as cidades que o empreendedorismo urbano se estabelece nas decisões políticas das administrações, tornando o espaço urbano alvo de um novo padrão de crescimento. Essa competição vem enfatizando cada vez mais a criação de um ambiente local favorável aos negócios, cuja importância da localidade vem sendo acentuada como lugar de regulação concernente à oferta de infraestrutura, além da facilidade no tocante às relações trabalhistas, permissividade no que diz respeito aos controles ambientais e criação de uma política tributária favorável a investimentos externos.

É nesse cenário que se insere o município de Serra, na medida em que tais iniciativas vêm sendo implantadas a fim de atrair investimentos e “dinamizar” a economia do município sob os auspícios de geração de emprego e de oportunidades para bons negócios, assuntos cada vez mais constantes na pauta das principais políticas públicas que vem sendo desenvolvidas pelas administrações municipais.

O município de Serra como Opção para o Mercado Imobiliário: a Nova Frente de Urbanização

O município de Serra integra a Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV), instituída a partir da lei estadual complementar nº 58 de 1995. Além do referido município, a RMGV constitui uma área formada pelos seguintes municípios: Vitória, Vila Velha, Cariacica, Viana, Guarapari e Fundão. Atualmente, Serra ocupa um lugar de destaque no processo de produção e comercialização do produto imobiliário no Espírito Santo e essa relevância está ligada as estratégias elaboradas pelo setor da construção imobiliária, visando sua expansão a fim de projetar rendimentos crescentes.

Contudo, a estratégia que abarca esse processo de expansão do referido setor é marcada por mudanças envolvendo a produção do espaço urbano no município. A partir da atuação do Estado, é possível identificar momentos distintos envolvendo o processo de urbanização do município de Serra.

O primeiro momento compreende as décadas de 1970 a 1980, onde, de acordo com Gonçalves (2010), o município de Serra insere-se no processo de formação do aglomerado urbano da Grande Vitória como expansão da periferia urbana, onde o Estado tem uma atuação decisiva. No caso de Serra, verifica-se um elevado crescimento populacional a partir da década de 1970, influenciado pela implantação de grandes projetos industriais no seu território, como parte do complexo da CVRD (Vale), a CST (Arcelor Mittal) e ainda o Centro Industrial da Grande Vitória (CIVIT), setores I e II.

A produção do espaço urbano do município foi estruturada ao mesmo tempo como suporte físico para a atividade industrial e local de habitação de população, com baixo poder aquisitivo, sendo muitos trabalhadores das indústrias instaladas no município. Nesse período, extensas glebas do território foram parceladas a partir da aprovação de dezenas de loteamentos pela Prefeitura Municipal de Serra (GONÇALVES, 2010).

Esse acelerado crescimento demográfico não foi acompanhado pela oferta de habitação em condições de atender aqueles que buscaram o município, atraídos pelo movimento de industrialização. Tal situação gerou uma demanda que produziu loteamentos populares (regulares ou irregulares) e ocupações irregulares, que também deram origem a bairros no município.

É importante ressaltar que o município de Serra está inserido num contexto de mudanças na dinâmica urbana envolvendo os municípios da RMGV, através da criação de subcentros de comércio e serviços. Caracterizada por ser a principal área de importância socioeconômica do Espírito Santo, o Centro de Vitória sofre um processo de adensamento que acarreta em perda de amenidades e concentração excessiva de serviços (REIS, 2007).

Essa situação fez com que o setor da construção imobiliária buscasse novas áreas para sua expansão na década de 1970, levando a um processo de descentralização do Centro de Vitória e criação de subcentros em municípios da RMGV. No caso de Serra, esse processo tem forte influência em dois bairros, que se tornaram subcentros importantes: Parque Residencial Laranjeiras (mais conhecido como Laranjeiras) e Jacaraípe.

Identificamos a partir da década de 1990 um segundo momento envolvendo a urbanização de Serra, marcada pela atração de empreendimentos, no qual a construção de condomínios residenciais possui importante relevância. Nesse aspecto, Gonçalves (2010) observa que o bairro de Laranjeiras ocupa um papel de destaque devido a sua importância como subcentro terciário, na medida em que se destaca na década de 1990 pela concentração de estabelecimentos de comércio varejista e prestação de serviços.

Na década de 2000, Laranjeiras se consolida como subcentro e passa a atrair e concentrar atividades mais complexas devido à chegada de vários estabelecimentos, como: grandes empresas varejistas, bancos, financeiras, edifícios comerciais, supermercados, hospitais públicos e privados e *shopping centers* (GONÇALVES, 2010).

Tal como ressaltam Campos Junior e Gonçalves (2009), a centralidade de Laranjeiras vem sendo reforçada nos últimos anos pelo desenvolvimento de atividades econômicas e, principalmente, devido às ações diretas da administração municipal. Nesse sentido, identificamos características relacionadas a essas ações que remetem as estratégias da Prefeitura Municipal de Serra (PMS), relacionadas ao empreendedorismo urbano.

A pretexto de “dinamizar” a economia do município, a Prefeitura de Serra vem atraindo vultosos investimentos, sendo muitos oriundos do setor imobiliário. Este último tipo de investimento se caracteriza pela construção de empreendimentos sob a forma de condomínios ou loteamentos fechados. Capitaneando esse processo estão as incorporadoras e construtoras do setor da construção imobiliária para habitação, que vêm utilizando novas estratégias para venda de seus produtos.

Um aspecto importante dessas estratégias tem relação com a utilização do *marketing* pelo setor da construção imobiliária do Espírito Santo na década de 2000. Ao falarmos aqui de *marketing*, estamos tomando como referência o conceito de Kotler e Keller (2006), que o entende como um processo social pelo qual os grupos e indivíduos têm necessidades e anseiam por meio da criação da oferta e troca de produtos e serviços de valor com outros. Um processo que visa moldar o produto de acordo com o consumidor a partir da utilização de ferramentas como a pesquisa e a propaganda.

Contudo, cabe aqui algumas considerações em relação a dinâmica que envolve a produção imobiliária. De acordo com Topalov (apud COSTA, 2002), o capital percorre um longo ciclo para sua reprodução dentro do processo de produção imobiliária. Para redução desse ciclo, os agentes do setor da construção vêm adotando estratégias visando o aumento da velocidade das vendas, com intuito de ter retorno mais rápido de capital e projeção de rendimentos cada vez maiores. Nesse processo, o *marketing* se credencia como um instrumento fundamental para o sucesso do produto.

No caso do Espírito Santo, a utilização do *marketing* pelo setor da construção imobiliária capixaba tem início a partir da chegada de construtoras e incorporadoras de fora do Estado. Esses agentes, capitalizados a partir de instrumentos de financiamento e amparados pela segurança da legislação, estabeleceram parcerias com construtoras/incorporadoras capixabas na perspectiva de rendimentos crescentes e rápido retorno do seu capital.

Um elemento importante neste contexto diz respeito a forma de atuação desses agentes no Espírito Santo. Apesar de ser a principal área de investimentos do mercado imobiliário, o município de Vitória apresentou dificuldades para a estratégia de expansão do setor da construção imobiliária na última década, devido a baixa disponibilidade de terras para construção e seu elevado preço. Fatores que influenciam na produção do imóvel, na medida em que este produto tem seu valor de comercialização mais elevado e passa a restringir-se ao segmento de alto padrão. Aspectos que poderiam dificultar a estratégia de expansão de um setor da construção capitalizado em função da influência de agentes financeiros no processo produtivo imobiliário, cujos investidores almejam pelo aumento do capital empregado.

Para conseguir viabilizar esse projeto de expansão, o setor da construção imobiliária identificou em outros municípios da RMGV condições que permitisse implantar sua estratégia de expansão. Nessa conjuntura, o município de Serra se destaca pela disponibilidade de terras, preços atraentes e incentivos oriundos do Poder Público local.

Alçado à condição de nova área de expansão para o mercado imobiliário, o município de Serra reuniu condições que tornou viável a criação de produtos acessíveis a renda de potenciais consumidores. Para atração destes consumidores, o setor da construção imobiliária identificou elementos que possibilitasse tornar seu produto atrativo neste município, apresentando-os como aspectos diferenciais de sua mercadoria. A estratégia desse setor também identificou a necessidade de elaboração de um produto cuja

concepção não estivesse necessariamente ligada aos atributos externos do empreendimento.

Dessa forma, o condomínio residencial fechado configura-se como o principal produto no mercado imobiliário capixaba, tendo o município de Serra como o local que reuniu condições para sua viabilização. No condomínio fechado os atributos internos têm um forte apelo como diferencial, na medida em que itens e serviços oferecidos possibilitam torna-lo mais atraente ao consumidor.

Na concepção deste produto imobiliário, os atributos internos visam transmitir a sensação de que é possível oferecer elementos que foram perdidos ou ficaram escassos na cidade, fornecendo a ideia de que esse produto pode suprir a ausência do Estado. Conceito que atende aos interesses dos agentes imobiliários na medida em que a apropriação desses elementos torna seu produto atrativo e possibilita diminuir o seu longo ciclo de produção e comercialização.

Para alcançar esse objetivo, o *marketing* e a propaganda tornaram-se instrumentos fundamentais para difusão desses atributos internos com intuito de reforçar o caráter singular do produto imobiliário. Porém, o conceito “diferencial” também envolve a apropriação de elementos da natureza, principalmente no tocante ao acesso a praias, áreas de proteção ambiental e parques. Destacamos também a apropriação de outros elementos como o lazer, através da criação de espaços de convivência e de prática de esportes, bem como a segurança, uma vez que observamos a existência de um discurso que representa a cidade como um espaço ameaçador e violento e que ao mesmo tempo legitima a proliferação de áreas segregadas com vigilância 24 horas (ZANOTELLI et al., 2012).

É dessa forma que o setor da construção imobiliária introduz no município de Serra o condomínio fechado como um novo produto dentro da sua estratégia de expansão. Porém, o sucesso dessa estratégia tem relação com a administração pública, cuja importância deve ser analisada neste contexto que envolve o mercado imobiliário no município de Serra.

Políticas de Empreendedorismo Urbano no Município de Serra

Ao discorrermos sobre a estratégia de expansão do setor da construção imobiliária, observamos que seu sucesso está relacionado a participação do Poder Público do município de Serra. Nesse aspecto, identificamos ações da administração pública contidas na Agenda 21 de Serra voltadas a atração de investimentos imobiliários a partir da lógica de empreendedorismo urbano que se coadunam com interesses do setor da construção imobiliária.

Conforme relata o estudo temático referente ao espaço urbano, habitação e uso do solo da Agenda Serra 21: 2000-2020 (SERRA, 2000), houve interesse da Prefeitura de Serra na apropriação dos valores advindos da mercantilização dos lugares e dos produtos construídos, onde a descontinuidade na ocupação territorial é identificada como um atributo de valorização do produto imobiliário, quando situado entre extremos da ocupação, porque estaria recebendo os benefícios dos investimentos públicos realizados por obras de infraestrutura para atender o imóvel mais distante.

Porém, o referido documento destaca que o processo acelerado de industrialização e urbanização teve sérias implicações sociais a partir da demanda de investimentos e infraestrutura urbana em ritmo incompatível com a capacidade de financiamento público. Esse fator passa a gerar questionamentos da Prefeitura de Serra e de lideranças empresariais em relação ao perfil desejado para a população do município.

Um exemplo desse questionamento está relacionado ao perfil do habitante desejado neste município, como pode ser constatado no referido documento concernente ao espaço urbano e habitação que compõe a Agenda Serra 21: 2000-2020 (PREFEITURA DE SERRA, 2000). Este estudo enfatiza que o município possui bolsões de pobreza que acompanharam a concentração dos empregos na indústria. Bolsões que teriam desestimulado investimentos voltados ao mercado de média e alta renda. Contudo, ressalta a existência de condições

naturais e de infraestrutura do município, como aspectos favoráveis para empreendimentos imobiliários, de lazer e turismo. O estudo aponta quais seriam as saídas possíveis a esse “entrave”:

O ideal para um espaço urbano dinâmico como o da Serra, com possibilidades especiais, com belezas naturais e com alguma infraestrutura, é que haja a diversificação social com a consequente diversificação tipológica habitacional e com as consequências daí advindas: comércio diversificado e de alcance regional, ampliação da consciência comunitária e reivindicatória e melhoria das oportunidades culturais colocadas à disposição da cidade. Para tanto, são necessários esforços combinados entre o Poder Público e a iniciativa privada para atração de população de classe média e alta para morar no município. (PREFEITURA DA SERRA, 2000, p. 62)

Para atração desse novo perfil de moradores no município, a fim de criar demanda para comércios e serviços mais diversificados e abrangentes, a Agenda Serra 21: 2000-2020 (SERRA, 2000) do município de Serra aponta uma forte tendência de expansão urbana com a implantação de *shoppings centers* e de condomínios residenciais devido à proximidade com o município de Vitória, seguindo a tendência de ampliação do mercado de trabalho terciário.

A perspectiva de atração de uma população com perfil de classe média e com forte poder aquisitivo, tal como indica a Agenda Serra 21: 2000-2020 (SERRA, 2000) do município de Serra, vem gerando ações do Poder Público no sentido de viabilizar essa meta. O município pretende fomentar e regularizar novas áreas para empreendimentos como os polos industriais de Piracema e Jacuhy, além de incentivar a atração de empreendimentos imobiliários de grande porte, como a construção de *shopping centers* e condomínios fechados.

Observamos também outras propostas de intervenções significativas no município de Serra. A pedido da municipalidade, a empresa Jaime Lerner Arquitetos Associados elaborou, em 2010, o relatório “Contribuições ao desenvolvimento sustentável da Serra”. Nele são apresentadas ações como: integração de eixos viários, criação de um circuito de parques e um arco de proteção em torno do Parque Estadual Mestre Álvaro, implantação de equipamentos e de vias interligando a malha hídrica a remanescentes de vegetação.

Sobre essas intervenções, destacamos aqui um estudo desenvolvido por Schaeffer (2013) no qual é realizada uma análise deste projeto e de outras ações, bem como a identificação de possíveis impactos. Segundo esta autora, tais propostas se coadunam com a utilização de táticas e estratégias ligadas ao conceito de *city marketing*, em que o Estado visa implementar remodelações urbanas chefiadas por escritórios renomados, tal como a empresa citada. Essa transformação urbana está ancorada num discurso de planejamento que visa criar uma imagem de cidade sem contradições e atraente para investidores, em especial aos agentes imobiliários.

Para Schaeffer (2013), o governo de Serra segue à risca ao que chama de cultura “desenvolvimentista” em que a cidade é comercializada em partes, tendo o *city marketing* como sua principal estratégia. Tal estratégia tem o apoio da mídia e vem se valendo de vários instrumentos, como a legislação, a fim de produzir uma cidade voltada para segmentos empresariais e camadas da população de maior poder aquisitivo.

Dentre as intervenções propostas pela empresa Jaime Lerner Arquitetos Associados, uma chama atenção pela mudança no traçado do município e as consequências que isso poderá acarretar para o mercado imobiliário. Em parceria com o Governo do Estado, a Prefeitura de Serra pretende estabelecer um novo desenho de ocupação para a BR-101 no município (Figura 1).

Esse novo traçado está ligado a uma iniciativa dos Governos Estadual e Federal, que pretende estabelecer uma ligação viária com o contorno externo metropolitano. Denominada de Rodovia Contorno do Mestre Álvaro, essa intervenção vai desviar parte da frota de

caminhões pesados que atravessa a BR-101, no trecho que corta o município de Serra. Esse projeto é apoiado pelo setor empresarial, cujo interesse é implantar neste local, novos parcelamentos e polos industriais, propondo inclusive a expansão do perímetro urbano.



Figura 1 – Localização da BR-101 e o traçado da futura Rodovia Contorno do Mestre Álvaro no município de Serra.

Todavia, cabe ressaltar a existência de um estudo realizado por Coelho e Ferreira (2011) sobre a área de Brejo Grande, concernente a esse novo traçado, no qual indica que essa obra pode acarretar em sérios impactos na região, já que se trata de um local sujeito a inundações, de reprodução de espécies e com elevada fragilidade em relação a modificações. Segundo esses autores, a respectiva área é resguardada por lei e resolução, não sendo recomendável à expansão do perímetro urbano ou criação de áreas industriais.

A partir da duplicação da BR-101, o projeto elaborado pela empresa Jaime Lerner Arquitetos Associados, propõe a criação de uma avenida no atual traçado da BR-101, denominada Avenida Mestre Álvaro. Esta área seria dotada de equipamentos e de outros elementos a fim de torná-la endereço de sedes corporativas e empreendimentos empresariais da Grande Vitória, articulada ao corredor logístico-industrial. Algo que atende os anseios do mercado imobiliário na medida em que cria uma nova área de expansão.

Outra proposta de intervenção da Prefeitura de Serra envolve a construção de um equipamento público. De acordo com matéria veiculada no caderno especial A Gazeta Serra (SILVA, 2012), a municipalidade chegou a manifestar intenção de construir um complexo cultural projetado pelo arquiteto Oscar Niemeyer no bairro Laranjeiras, sendo esta a única

obra no Estado do referido arquiteto. Ao propor um equipamento desse porte no maior centro comercial do município e uma das áreas mais valorizadas da RMGV, acreditamos que uma das consequências imediatas dessa medida consiste na elevação do preço dos imóveis na região, aumentando ainda mais a especulação imobiliária.

Além da criação da Avenida Mestre Álvaro e da construção de um complexo cultural, a Prefeitura da Serra também vem realizando intervenções importantes visando a criação de áreas de lazer. Destacamos aqui a criação do Jardim Botânico e do Parque da Cidade, em 2008. Este último, detentor da maior área de lazer do município e localizado próximo a vários condomínios residenciais fechados.

A Prefeitura de Serra também chegou a anunciar a criação do Primeiro Polo Gastronômico do Município, cuja localização seria na avenida central do bairro Laranjeiras. De acordo com reportagem publicada no site Gazeta Online (DEVENS, 2014), a ideia seria atrair proprietários de bares e restaurantes e se tornar uma referência nas áreas de alimentação e serviços. Segundo a matéria, a Prefeitura pretende buscar incentivos para viabilizar a vinda dos empreendimentos, estabelecendo ações que vão desde a negociação junto aos bancos, até a capacitação para quem for atuar na área.

Percebemos nessas ações do Poder Público de Serra a intenção de atrair investimentos imobiliários, principalmente no tocante a construção de condomínios residenciais fechados. Em relação a esse produto, apesar do município criar condições para sua atração e ser alvo de intensos investimentos na última década, isso não significou a redução dos problemas relativos à demanda por habitação. Mesmo com o crescimento demográfico do município e do déficit habitacional, o documento Diagnóstico de Uso e Ocupação do Solo e Habitação da Agenda Serra 21: 2007-2027 (SERRA, 2008a), revela que entre 2003 e 2006, foram construídas apenas 486 moradias para população com até três salários mínimos de renda, estrato este que concentrava nesse período 83% do déficit.

Com base nas atuais diretrizes do Poder Público de Serra, é possível perceber que a produção imobiliária no município se volta para a necessidade de valorização do capital em detrimento das necessidades dos moradores. Esse modelo de urbanismo encontra respaldo na Agenda Serra 21: 2000-2020 (SERRA, 2000), em que projeta como cenário ideal a atração de população de renda elevada visando dinamizar o setor de serviços no município. Nesse cenário a construção de condomínios residenciais é considerada um fator importante para atração desse perfil.

Nesse sentido, o Poder Público local também se encarregou de elaborar uma legislação específica sobre condomínios fechados (Lei Nº 3201/2008), tal como Schaeffer (2013) cita em seu estudo, na qual concede o uso de bens públicos aos proprietários destes. Em relação à referida lei, o artigo 1º é bem claro ao afirmar que **“é admitida a implantação de loteamentos com perímetro fechado e acesso controlado, podendo o Poder Público, para tanto, conceder direito de uso resolúvel de áreas públicas do loteamento”** (grifo nosso).

O artigo 3º da referida lei, identifica as áreas públicas de que trata a concessão, correspondentes às vias de circulação local, parques, praças, áreas verdes, espaços livres e áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário. A concessão de uso desses bens públicos tem validade por vinte anos, renováveis por igual prazo, conforme consta no artigo 8º da referida lei.

Percebemos que, ao tratar da concessão de direito de uso de áreas públicas a loteamentos fechados, a lei do município de Serra restringe a sua utilização pela coletividade, o que conflita com algumas diretrizes contidas na Lei Nº 10257 de 10 de julho de 2001, também conhecida como Estatuto da Cidade (BARROS et al., 2010). Ao fazer uma análise comparativa ao Estatuto da Cidade, chamamos a atenção para o 2º artigo deste documento que define as diretrizes que devem ser seguidas pelo Município ao elaborar sua política urbana. Todas voltadas para garantir cidades justas, em que todos, pobres e ricos, desfrutem dos benefícios da urbanização. Diretriz que parece ter sido ignorada pela

legislação criada no município de Serra ao admitir a concessão do direito de uso de bens públicos para entes privados, no caso, os condomínios residenciais.

Acreditamos que a concessão e uso de áreas públicas no município de Serra vai ao encontro dos anseios dos agentes do mercado imobiliário, na medida em que sua estratégia de expansão inclui a apropriação de elementos da natureza. Elementos que, devido a sua raridade, vem sendo transformados em itens de produtos imobiliários.

Através das intervenções do Poder Público de Serra, percebemos a existência de ações de empreendedorismo urbano que proporcionam a criação de um modelo de urbanismo ligado aos interesses dos agentes protagonistas do setor da construção imobiliária. Um modelo que vem se caracterizando por medidas que possibilitam ao setor da construção imobiliária alcançar rendimentos cada vez maiores em relação aos empreendimentos no município.

Conclusão

Ao realizar este estudo de caso sobre o município de Serra, percebemos que há uma intrínseca relação entre as ações promovidas pelo Poder Público visando à construção de condomínios residenciais e polos industriais no município. Após publicação da Agenda 21 (2000-2020), as previsões sobre atração de população classe média e alta se concretizaram a partir da proliferação de condomínios residenciais. Porém, verifica-se a reprodução e a ampliação das desigualdades socioespaciais no município, onde vem sendo construída uma cidade formada por territórios privados, aonde até mesmo recursos naturais vêm sendo apropriados como parte integrante de um produto imobiliário.

Neste trabalho, observou-se que há um flagrante contraste entre as propostas de dinamização da economia e do espaço urbano no município, capitaneado por projetos de relativo sucesso, e a proliferação de sérios problemas sociais e econômicos. Criou-se uma cidade composta de áreas privilegiadas, dotadas de infraestrutura e de crescente valorização, contrastando com o aumento dos problemas existentes na cidade.

O crescimento acelerado da população trouxe ao Poder Público de Serra um aumento de demandas e de problemas para o qual não estava preparado, como exposto no relatório do seminário realizado para a Agenda Serra 21: 2007-2027 (SERRA, 2008b). Atualmente, percebemos que a expansão imobiliária em curso no município tende a reproduzir e ampliar a segregação socioespacial.

O crescimento populacional e a expansão da atividade imobiliária no município de Serra têm apresentado uma série de problemas que envolvem áreas como: mobilidade urbana, meio ambiente e habitação. Este último tende a se agravar diante do déficit habitacional que vem sendo produzido a partir da falta de uma política pública efetiva, voltada para habitação, oriunda do Poder Público local, que tenha como objetivo primordial responder às demandas apresentadas pelo elevado crescimento da população nas últimas décadas.

Acreditamos que o modelo de empreendedorismo urbano adotado em Serra precisa ser melhor analisado, principalmente devido às consequências que poderão ser geradas. Tal como se apresenta, a atração de investimentos imobiliários, especialmente condomínios residenciais fechados, revela que há uma preponderância dos interesses privados em detrimento dos interesses coletivos. Algo preocupante, já que cabe ao Poder Público zelar pela defesa dos interesses da coletividade.

Se o cenário ideal traçado pela Agenda 21 do município de Serra tem como meta a edificação de uma cidade que se transforme num espaço público acessível a população, é preciso que sua administração coloque em vigor um conjunto de medidas restritivas as práticas especulativas que vem norteando a urbanização do município. Caso contrário, configura-se a produção de uma cidade dominada pelos muros dos condomínios fechados regida pela ação de agentes do setor da construção imobiliária.

Referências

BARROS, A.M.F.B, CARVALHO, C.S., MONTANDON, C.S.D.T. O Estatuto da Cidade comentado. In: CARVALHO, C.S. e ROSSBACH, A. (Orgs.) **O Estatuto da Cidade comentado**. São Paulo: Ministério das Cidades, 2010. p. 91-118.

COELHO, A. L. N.; FERREIRA, G. A.C. Geotecnologias aplicadas em área inundável: o caso de Brejo Grande, Serra-ES. **Geotextos**, 1 (7), p. 159-183, 2011.

COSTA, A. **A imagem da arquitetura e a arquitetura da imagem: uma investigação acerca da construção dos discursos na produção do espaço urbano**. 2002. 164 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo. 2002.

DEVENS, N. **Serra deve ganhar seu próprio 'Triângulo das Bermudas' até no próximo verão**. Gazeta online. 2014. Disponível em: <[http://www.gazetaonline.com.br/_conteudo/2014/08/noticias/cidades/1494680-serra-deve-ganhar-seu-proprio--triangulo-das-bermudas--ate-no-proximo-verao.html](http://www.gazetaonline.com.br/_conteudo/2014/08/noticias/cidades/1494680-serra-deve-ganhar-seu-proprio-triangulo-das-bermudas--ate-no-proximo-verao.html)>. Acesso em: 13 ago 2016.

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

HARVEY, D. **A produção capitalista do espaço**. 2ª ed. São Paulo: Annablume, 2005.

KOTLER, P.; KELLER, K.L. **Administração de marketing**. 12ª ed. São Paulo: Pearson Prentice Hall, 2006.

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. 5ª Ed. São Paulo: Centauro, 2008.

LERNER, J. **Contribuições ao Desenvolvimento Sustentável de Serra**. Relatório 4 – Parte 2. Curitiba, 2010. Disponível em:< <http://www.serra.es.gov.br/>>. Acesso em 17 jun. 2012.

PEREIRA, P.C.X. Agentes imobiliários e reestruturação: interesses e conflitos na construção da cidade contemporânea. In: PEREIRA, P.C.X. (Org.) **Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades da América Latina**. 1ª. ed. FAUUSP, 2011. p. 23-31.

REIS, L.C.T. dos. **Descentralização e desdobramento do núcleo central de negócios na cidade capitalista: estudo comparativo entre campo grande e praia do canto, na Grande Vitória-ES**. 2007. 286f. Tese (Doutorado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro. 2007.

SERRA (Município). **Estudos temáticos: espaço urbano, habitação e uso do solo**. In: Agenda Serra 21: Plano Estratégico da Cidade 2000-2020. Serra, 2000.

_____. **Diagnóstico de Uso e ocupação do solo e habitação**. In: Agenda Serra 21: Plano Estratégico da Cidade 2007-2027. Serra, 2008a.

_____. **Relatórios dos seminários: Agenda 21 e PDM**. In:Agenda Serra 21: Plano Estratégico da Cidade 2007-2027. Serra, 2008b.

SCHAEFFER, L. **O processo de produção da cidade a partir das intervenções urbanas: o caso do “Projeto Lerner” para Serra-ES**. 2013. 154 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória. 2013.

SCHUNIG F., E.A. **O recurso da propaganda na valorização do produto imobiliário nos municípios de Vitória e Serra a partir da segunda metade do século XX**. 2014. 249 f.

Schunig F., E.A.

Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória. 2014.

SILVA, G. Complexo cultural da cidade ainda está longe de sair do papel. A Gazeta, Vitória, 8 jul. 2012. **A Gazeta Serra**. p. 8.

ZANOTELLI, C.L.; FERREIRA, F.C.; ANTONIO, L.M.; SILVA, B. A explosão de condomínios na Região Metropolitana da Grande Vitória - Espírito Santo - Brasil. **Geo UERJ**, 23 (2), p. 619-655, 2012.