

UNIVERSIDADE DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
CENTRO DE TECNOLOGIA E CIÊNCIAS  
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS  
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO – MESTRADO EM GEOGRAFIA

AS TRANSFORMAÇÕES ESPACIAIS OCORRIDAS NA ENSEADA DO SUÁ –  
VITÓRIA, A PARTIR DE 1990

JEREMIAS VICENTE DE OLIVEIRA

RIO DE JANEIRO  
2007

# **Livros Grátis**

<http://www.livrosgratis.com.br>

Milhares de livros grátis para download.

JEREMIAS VICENTE DE OLIVEIRA

AS TRANSFORMAÇÕES ESPACIAIS OCORRIDAS NA ENSEADA DO SUÁ –  
VITÓRIA, A PARTIR DE 1990

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em  
Geografia da Universidade do Estado do Rio de Janeiro como  
requisito para obtenção do título de Mestre em Geografia

Orientadora: Prof<sup>a</sup> Dr<sup>a</sup> Susana Mara Miranda Pacheco

RIO DE JANEIRO  
2007

JEREMIAS VICENTE DE OLIVEIRA

AS TRANSFORMAÇÕES ESPACIAIS OCORRIDAS NA ENSEADA DO SUÁ –  
VITÓRIA, A PARTIR DE 1990

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação –  
Mestrado em Geografia, do Departamento de Geografia do  
Instituto de Geociências da Universidade do Estado do Rio de  
Janeiro, como requisito parcial para obtenção do grau de Mestre  
em Geografia

Aprovada em 09 de abril de 2007.

BANCA EXAMINADORA

Profª Drª Susana Mara Miranda Pacheco – Orientadora  
Universidade do Estado do Rio de Janeiro(UERJ)

Prof. Dr. Hindenburgo Francisco Pires  
Universidade do Estado do Rio de Janeiro(UERJ)

Prof. Dr. Luis Carlos Tosta dos Reis  
Centro Universitário São Camilo

Profª. Drª. Mônica Machado Sampaio  
Universidade do Estado do Rio de Janeiro(UERJ)

Dedico este trabalho aos meus pais e aos meus amigos, pois tiveram a paciência e disponibilidade de entender a minha ausência enquanto trabalhava na produção desta dissertação.

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço a Deus por ter me dado as condições necessárias para o desenvolvimento da pesquisa. A minha família pela compreensão nos momentos difíceis. Ao meu amigo Carlos de Moura Teixeira pelo apoio nos momentos mais difíceis. Ao meu amigo Flávio do Nascimento Silva por ter me ajudado em vários momentos da pesquisa. Aos meus amigos que tiveram sempre ao meu lado no dia-a-dia da produção da pesquisa. A minha orientadora Prof<sup>a</sup> Dr<sup>a</sup> Susana Mara Miranda Pacheco pela paciência e dedicação.

## RESUMO

Esta dissertação de mestrado tem por finalidade abordar as mudanças ocorridas na Enseada do Suá a partir das ações dos agentes produtores do espaço urbano em Vitória. Para tal, informa os processos de expansão urbana em Vitória, como os aterros na Baía de Vitória, a descentralização e a incorporação da Enseada do Suá pelo mercado imobiliário. Trata, portanto, de um estudo sobre a estrutura do espaço interno de Vitória, no que diz respeito às ações dos agentes produtores do espaço, o crescimento e a dispersão das atividades do setor terciário na cidade de Vitória. Avalia a importância do Shopping Vitória e da inauguração da Terceira Ponte como elementos importantes para o crescimento do mercado imobiliário em Vitória, o que provocou o processo de descentralização, bem como a importância da Enseada do Suá na organização do espaço interno de Vitória. Destaca a importância do Estado como agente promotor do espaço urbano e o seu papel na produção imobiliária na Enseada do Suá e em Vitória, o que ocorre com a transferência das sedes das instituições públicas do Centro para a Enseada do Suá e com a aplicação da legislação sobre o uso do solo. Esta dissertação também procura mostrar as perspectivas de mudanças no uso do solo urbano na Enseada do Suá a partir da atuação do Estado pela aplicação da legislação em Vitória.

Palavras chaves: Descentralização. Espaço urbano. Agentes produtores do espaço. Atividades terciárias. Estado.

## ABSTRACT

This masters dissertation is to approach the occurred changes in the Enseada do Suá from the actions of the producing agents of the urban space in Vitória. For such, it informs the processes of urban expansion in Vitória, as the landfill in Baía de Vitória, the decentralization and the incorporation of the Enseada do Suá for the real estate market. It treats, therefore, of in study on the structure of the internal space in Vitória, in what it says respect the actions of the producing agents of the space, the growth and the dispersion of the activities of the tertiary sector in the city in Vitória. It evaluates the importance of the Shopping Vitória and the inauguration of the Terceira Ponte as importants elements for the growth of the real estate market in Vitória, what it provoked the decentralization process, as well as the importance of the Enseada do Suá in the organization of the internal space of the Vitória. Is detaches the importance of the State as promotional agent of the urban space and its paper in the real estate producion in the Enseada do Suá and Vitória, what it occurs with the transference of the headquarters of the public institutions of the Centro for Enseada do Suá and with the application of the legislation on the use of the ground. This dissertation also looks for to show the perspectives of changes in the use of the ground urban in the Enseada do Suá from the performance of the State for the application of the legislation in Vitória.

Keywords: Decentralization. Urban space. Producing agents of the space. Tertiary activities. State.



## LISTA DE FIGURAS

|                                                                                      |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Figura 1</b> – A divisão regional do Espírito Santo .....                         | 23  |
| <b>Figura 2</b> – Os bairros de Vitória .....                                        | 24  |
| <b>Figura 3</b> – Aterros realizados em Vitória .....                                | 57  |
| <b>Figura 4</b> – Aterro do Suá em 1978 .....                                        | 61  |
| <b>Figura 5</b> – Vista aérea da Baía de Vitória e o projeto da Terceira Ponte ..... | 72  |
| <b>Figura 6</b> – As três pontes que ligam Vitória e Vila Velha .....                | 90  |
| <b>Figura 7</b> – Palácio Anchieta – Sede do Poder Executivo do Espírito Santo ..... | 134 |
| <b>Figura 8</b> – Edifício da Assembléia Legislativa do Espírito Santo .....         | 146 |
| <b>Figura 9</b> – Vitória – O Centro à noite .....                                   | 148 |
| <b>Figura 10</b> – O Edifício Palácio do Café .....                                  | 156 |
| <b>Figura 11</b> – Avenida Nossa Senhora dos Navegantes na Enseada do Suá .....      | 159 |
| <b>Figura 12</b> – A Praça do Papa na Enseada do Suá .....                           | 174 |

## LISTA DE QUADROS

|                                                                                                                                                        |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Quadro 1</b> – As regiões administrativas de Vitória.....                                                                                           | 20  |
| <b>Quadro 2</b> – Aterros em Vitória .....                                                                                                             | 55  |
| <b>Quadro 3</b> – Tipos de áreas aterradas em Vitória .....                                                                                            | 58  |
| <b>Quadro 4</b> – Aprovações pela Prefeitura de Vitória para a construção de edifícios na região administrativa V – Praia do Canto .....               | 80  |
| <b>Quadro 5</b> – A aprovações pela Prefeitura de Vitória para a construção de edifícios na região administrativa VI – Jardim Camburi/Goiabeiras ..... | 81  |
| <b>Quadro 6</b> – Aprovações pela Prefeitura de Vitória para a construção de edifícios na região administrativa I – Centro .....                       | 81  |
| <b>Quadro 7</b> – Fluxos de veículos e passageiros na Terceira Ponte no período 1990 – 1994 .....                                                      | 92  |
| <b>Quadro 8</b> – Diminuição do número de usuários do sistema aquaviário – Período 1979 – 2001.....                                                    | 93  |
| <b>Quadro 9</b> – Imóveis no Centro, Praia do Canto e Enseada do Suá, segundo o tipo – junho de 2000 .....                                             | 125 |
| <b>Quadro 10</b> – Evolução da população da Grande Vitória – período 1960 – 1999 .....                                                                 | 135 |
| <b>Quadro 11</b> – Transferências das sedes das instituições do Estado para a Enseada do Suá ..                                                        | 136 |
| <b>Quadro 12</b> – Número de imóveis segundo o número de pavimentos e localização-1998....                                                             | 154 |
| <b>Quadro 13</b> – Número de terrenos ocupados e vazios no Centro, Praia do Canto e Enseada do Suá – 1998 .....                                        | 154 |
| <b>Quadro 14</b> – Edifícios comerciais com dez ou doze pavimentos na Enseada do Suá – 1998.....                                                       | 155 |
| <b>Quadro 15</b> – Edifícios em construção na Enseada do Suá – abril de 2006 .....                                                                     | 158 |
| <b>Quadro 16</b> – Atividades de serviços em andar térreo na Enseada do Suá – abril de 2006 ...                                                        | 162 |
| <b>Quadro 17</b> – Atividades de comércio em andar térreo na Enseada do Suá - abril de 2006 ..                                                         | 163 |
| <b>Quadro 18</b> – Escritórios localizados no Centro Empresarial Praia – Fevereiro de 2007 .....                                                       | 164 |
| <b>Quadro 19</b> – Escritórios localizados no Centro Empresarial Enseada – Fevereiro de 2007.....                                                      | 165 |
| <b>Quadro 20</b> – Escritórios localizados no Palácio da Praia – Fevereiro de 2007 .....                                                               | 166 |
| <b>Quadro 21</b> – Lançamentos imobiliários na Enseada do Suá – Fevereiro de 2007 .....                                                                | 176 |

## **LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS**

COMDUSA – Companhia de Desenvolvimento Urbano

CST – Companhia Siderúrgica de Tubarão

CVRD – Companhia Vale do Rio Doce

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

PDU – Plano Diretor Urbano

UFES – Universidade Federal do Espírito Santo

ZN – Zona natural

ZUD – Zona de uso diversos

ZP – Zona portuária

ZPT – Zona do parque tecnológico

ZRE – Zona residencial de uso restrito

ZR – Zona residencial

## SUMÁRIO

|                                                                                                             |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Introdução .....</b>                                                                                     | <b>12</b>  |
| <b>1 – A construção de um espaço: do projeto Novo Arrabalde à Enseada do Suá .....</b>                      | <b>19</b>  |
| 1.1 - Enseada do Suá: localização e uma proposta de estudo .....                                            | 20         |
| 1.1.1 - Informações sobre a Enseada do Suá .....                                                            | 20         |
| 1.1.2 - Uma proposta de estudo .....                                                                        | 25         |
| 1.2 - O projeto de expansão e modernização de Vitória e o aterro do Suá .....                               | 47         |
| 1.3 - A ocupação imobiliária e o projeto do Shopping Vitória na Enseada do Suá .....                        | 62         |
| 1.4 - A construção e a inauguração da Terceira Ponte .....                                                  | 68         |
| <b>2 – O crescimento do setor imobiliário na década de 1990 e o uso do solo urbano em Vitória .....</b>     | <b>77</b>  |
| 2.1 - O uso do solo urbano em Vitória a partir da década de 1990 .....                                      | 78         |
| 2.2 - A desconcentração do setor de serviços e o “esvaziamento” do Centro .....                             | 109        |
| 2.3 - O capital imobiliário na Enseada do Suá e a construção de edifícios do setor público.....             | 127        |
| <b>3 – O uso do solo urbano na Enseada do Suá e as novas perspectivas para a ocupação imobiliária .....</b> | <b>141</b> |
| 3.1 - A importância da Enseada do Suá na localização das atividades do setor público .....                  | 142        |
| 3.2 - O crescimento do setor terciário na Enseada do Suá .....                                              | 152        |
| 3.3 - O Plano Diretor Urbano e as novas perspectivas para o uso do solo na Enseada do Suá.....              | 168        |
| <b>Considerações finais .....</b>                                                                           | <b>179</b> |
| <b>Referências .....</b>                                                                                    | <b>191</b> |
| <b>Anexos .....</b>                                                                                         | <b>197</b> |

## **Introdução**

O objetivo desta dissertação é analisar as transformações no espaço interno da cidade de Vitória, especificamente a relevância da Enseada do Suá como um espaço que constitui uma nova centralidade, quando ocorre a descentralização do setor terciário em Vitória, com a perda da importância antes conferida ao Centro, a Enseada do Suá adquire uma particularidade no espaço urbano de Vitória, pela concentração das sedes das instituições do Estado e das atividades terciárias mais avançadas e especializadas.

O objetivo supramencionado surgiu da observação empírica de mudanças que ocorreram na década de 1990 em Vitória, quando foi possível observar que a organização espacial da cidade apresentava características bem distintas do cenário observado na capital capixaba na década de 1980 – quando este pesquisador mudou do Rio de Janeiro para o Espírito Santo. É evidente que Vitória apresentou mudanças que foram reconhecidas pelos moradores ou visitantes da cidade que a conheceram nas décadas de 1960, 1970 e 1980. Entretanto, a cidade de Vitória apresentou mudanças bastante significativas na década de 1990 em relação às décadas anteriores, ou seja, é possível afirmar que no período de uma década a cidade passou por mudanças mais aceleradas do que as verificadas nas décadas anteriores.

A grande produção imobiliária em Vitória, com o crescimento do número de edifícios residenciais na Praia do Canto e na porção norte de Vitória; o surgimento do primeiro shopping center de grande porte no Espírito Santo; e as mudanças nos fluxos entre Vila Velha e Vitória – com a inauguração da Terceira Ponte e a implantação do sistema integrado de transporte coletivo rodoviário –, exemplificam as grandes transformações ocorridas no espaço interno da cidade na década de 1990. Assim, o recorte espacial inicialmente definido refere-se ao espaço interno da cidade de Vitória. A especificidade da

Enseada do Suá na organização espacial de Vitória na década de 1990 deve-se a localização do Shopping Vitória, da Ponte Deputado Darcy Castelo de Mendonça – conhecida como Terceira Ponte, e a aglomeração das novas sedes das instituições do poder público que ali foram instaladas. A Enseada do Suá representa, então, o recorte espacial específico desta dissertação. Em relação ao recorte temporal, assinalamos no início deste parágrafo que, na década de 1990, foi possível observar de forma bastante clara as mudanças marcantes na organização espacial de Vitória. A construção do Shopping Vitória, o funcionamento da Terceira Ponte e a transferência das sedes das instituições públicas para a Enseada do Suá ocorreram na década de 1990, o que justifica o recorte temporal utilizado nesta dissertação.

O título da dissertação, *As transformações espaciais ocorridas na Enseada do Suá – Vitória, a partir de 1990*, foi construído a partir dos recortes espacial e temporal destacados no parágrafo anterior. É interessante ressaltar que o estudo da dinâmica espacial a partir da década de 1990, na Enseada do Suá, não se limita a uma análise dos fenômenos ocorridos no processo de mudanças na estrutura urbana somente a partir da referida década, pois a organização espacial de Vitória hoje, e a especificidade da Enseada do Suá neste período, resultou da produção do espaço interno da cidade em períodos anteriores. Isso justifica a necessidade de destacarmos algumas ações anteriores à década de 1990, como o projeto Novo Arrabalde no final do século XIX, ou, ainda, a importância das ações desenvolvidas a partir da década de 1970, por exemplo, o aterro do Suá, que deu origem ao bairro Enseada do Suá.

A questão principal desta dissertação, qual seja, *quais foram as transformações que ocorreram na Enseada do Suá a partir da década de 1990*, se desdobra em questionamentos destacados a seguir:

1- Por que se pensou em aterrar os manguezais e parcelas da Baía de Vitória criando novas áreas na capital do Espírito Santo?

2- Como foi o processo de aterro do Suá e a incorporação desse espaço pelo capital imobiliário e pelo Estado?

3- Por que não ocorreu de imediato uma ocupação da Enseada do Suá por edifícios residenciais ou comerciais, mas, ao contrário, um uso daquele espaço pelos edifícios das instituições do Estado?

4- Como foi o processo de expansão urbana e descentralização das atividades terciárias em Vitória?

5- Por que houve uma aceleração do processo de evolução urbana em Vitória a partir da década de 1990?

6- Quais são os agentes envolvidos na aceleração do processo de produção do espaço urbano em Vitória?

7- Qual a particularidade da Enseada do Suá no espaço interno de Vitória?

A implementação da pesquisa se deu pela tentativa de responder as questões acima elaboradas com o fim de alcançarmos o nosso objetivo, qual seja, mostrar a importância da Enseada do Suá como um espaço que indica uma nova centralidade, quando ocorre a descentralização do setor terciário em Vitória, com a perda da importância antes conferida ao Centro, e pela particularidade da Enseada do Suá no espaço urbano de Vitória, pela concentração das sedes das instituições do Estado e das atividades terciárias mais avançadas e especializadas. Na operacionalização da pesquisa utilizamos fontes que possibilitaram a produção de informações inerentes ao nosso objetivo. Nesta dissertação utilizamos as informações disponíveis em mapas; matérias de jornais e revistas; documentos diversos, por exemplo, as legislações disponíveis no município de Vitória; fotografias; trabalhos científicos sobre Vitória; e pesquisa de campo, dentre outras fontes possíveis para fornecer as informações necessárias à concretização do nosso objetivo.

O recorte espacial e temporal do nosso objeto de pesquisa, o

reconhecimento do objetivo e das questões formuladas, bem como a utilização das fontes necessárias ao desenvolvimento da dissertação, não foram suficientes para percorrer o caminho – a metodologia – para a produção da pesquisa. A utilização de uma bibliografia disponível que levasse à compreensão teórica dos processos de mudanças que ocorreram em Vitória, e que tivesse relação com o nosso objetivo e com as questões formuladas foi imprescindível na elaboração da dissertação. A revisão bibliográfica, com a incorporação ao longo da pesquisa de outras fontes bibliográficas, foi também de suma importância.

A escolha do conceito espaço geográfico no estudo do espaço interno de Vitória teve como referencial teórico as proposições de Santos (2004) sobre o referido conceito. Vale destacar ainda, as contribuições teóricas de Castells (1977), Serra (1987), Soja (1993), Corrêa (2002) e Sene (2003).

Na identificação dos agentes produtores do espaço urbano, utilizamos como referenciais teóricos os estudos feitos por Capel (1974), Harvey (1980), Corrêa (1989) e Souza (1994).

Sobre o conceito de cidade e a sua especificidade no sistema capitalista, vale destacar a contribuição teórica de Rolnik (1996) e de Lefebvre (1999).

Na dissertação procuramos mostrar a importância do Estado como agente produtor do espaço urbano. Nesse sentido é bastante rica a contribuição teórica de Gottdiener (1997) sobre a produção social do espaço urbano. Ainda sobre a atuação do Estado na produção do espaço urbano em Vitória, foi importante o trabalho de Freitas (1996) sobre a história da natureza na geografia, relevante para a compreensão da importância da produção do espaço a partir das ações do homem na natureza. Nesse sentido, convém destacar o trabalho de Britto (1896) no projeto Novo Arrabalde, bem como as contribuições teóricas de Campos Jr (2002) e Marinato (2004), respectivamente sobre a produção do espaço urbano em Vitória e os aterros.



Sobre o valor de uso e o valor de troca do solo urbano na cidade capitalista, utilizamos como referenciais teóricos os trabalhos de Ribeiro (1982), Santos (1988), Trindade (1997), Carlos (1992 e 1998) e Lefebvre (1999).

Na análise da produção do espaço urbano e estrutura urbana utilizamos as contribuições teóricas de Abreu (1987), Carlos (1992), Corrêa (1997), Santos (1998), Eufrásio (1999), Campos Jr. (2002 e 2005), Lessa (2001) e Vasconcelos (2003).

No estudo sobre as ações dos agentes produtores do espaço em Vitória e sobre a análise dos processos ocorridos, vale destacar os trabalhos de Carvalho & Rothschaedl (1994), Kill (1999), Campos Jr (2002 e 2005), Botechia (2001), Reis (2001), Mendonça (2001), Gomes (2001), Marinato (2004) e Oliveira (2005).

Sobre a conjuntura política e econômica, vale destacar os trabalhos de Chesneaux (1996), Braga (2000) e Mendonça & Fontes (2004).

Por fim, vale ressaltar a importância do trabalho de Spósito (1991) sobre descentralização e que teve grande contribuição teórica nas questões desta dissertação sobre o fenômeno da descentralização em Vitória e a importância da Enseada do Suá na organização espacial.

Esta dissertação está estruturada em três capítulos. No primeiro fizemos um estudo sobre a formação do bairro Enseada do Suá a partir do aterro do Suá, bem como destacamos a importância do projeto do engenheiro Saturnino de Brito, intitulado Novo Arrabalde, para a expansão urbana em Vitória. Destacamos também a localização da Enseada do Suá no município de Vitória. Consta do primeiro capítulo uma abordagem de caráter metodológico e os referenciais teóricos utilizados. Procuramos também mostrar no referido capítulo a importância da Terceira Ponte e do Shopping Vitória como elementos importantes nas mudanças na organização espacial de Vitória. Ressaltamos também a importância do Estado como agente produtor do espaço urbano.

No segundo capítulo destacamos a importância da cidade capitalista como mercadoria, na qual o solo urbano tem um valor de troca que permite ao capital se reproduzir a partir das ações dos agentes produtores do espaço urbano. Nesse contexto, procuramos mostrar as características referentes ao uso do solo urbano em Vitória, no período anterior à década de 1990. Em seguida, analisamos a importância das mudanças promovidas pela produção imobiliária na década de 1990, quando ocorreu a incorporação de parcelas do solo pelo mercado imobiliário e o fenômeno de descentralização. No segundo capítulo também destacamos a importância do Estado como agente atuante na desconcentração das atividades terciárias em Vitória pela transferência das sedes das instituições públicas para a Enseada do Suá. A periodização feita na construção do segundo capítulo permite verificar a crescente importância da Enseada do Suá no espaço interno de Vitória a partir da década de 1990.

No terceiro capítulo analisamos a importância da representação do Estado na Enseada do Suá pela localização das sedes das instituições públicas naquele bairro, o que confere um caráter de centro político e institucional antes próprio do Centro. Destacamos também no referido capítulo o crescimento das atividades terciárias na Enseada do Suá, mostrando também que as empresas de serviços ali instaladas pertenciam às atividades mais especializadas e avançadas. Mostramos também, a importância do Estado através da legislação, que garante ao capital a produção mais acelerada de imóveis de escritórios, inclusive com um considerável aumento do número de pavimentos dos edifícios em construção. No final do referido capítulo destacamos a importância da legislação para a valorização da terra urbana na Enseada do Suá e a possibilidade que a legislação permite ao capital para a sua reprodução no referido bairro, inclusive com o interesse do mercado imobiliário em produzir imóveis residenciais na Enseada do Suá.

Nas considerações finais procuramos refletir sobre os temas abordados nos três capítulos desta dissertação, mostrando o resultado da pesquisa, respondendo as questões

formuladas inicialmente e alcançando o objetivo proposto. Procuramos também encaminhar reflexões sobre as mudanças na estrutura interna da cidade de Vitória referentes ao processo de descentralização e deslocamento das sedes das instituições do poder público do Centro principalmente para a Enseada do Suá.

Acreditamos que a relevância desta dissertação refere-se principalmente à discussão sobre a organização espacial em Vitória, buscando a superação do olhar empírico sobre as mudanças. Assim, esperamos contribuir para o debate sobre a cidade na Geografia, a fim de promover a conscientização da sociedade da importância da cidade como produção social que possa atender não apenas à reprodução do capital, mas também para fazer da cidade um espaço melhor para se viver.

## **1- A construção de um espaço: do projeto Novo Arrabalde à Enseada do Suá**

O bairro da Enseada do Suá foi resultado de uma série de ações no espaço urbano de Vitória, onde agentes diversos, por exemplo, o Estado, promoveram transformações que se deram a partir da realização de aterros, incorporação de novas parcelas do solo urbano, legislações de uso do solo urbano ou de financiamentos com recursos estatais, dentre outros. Essas ações possibilitaram a reprodução do capital imobiliário, mas trouxeram transformações para o espaço urbano. Neste capítulo, dividido em quatro seções, faremos uma análise dos processos anteriores à década de 1990 – período que afirmamos ser marcante nas transformações espaciais que ocorreram em Vitória, onde selecionamos o bairro da Enseada do Suá como o “locus” desta pesquisa, conforme explicitado na primeira seção deste capítulo à partir da localização geográfica do referido bairro. Dando continuidade a este capítulo apresentaremos um estudo sobre o aterro do Suá; os apontamentos sobre os referenciais teóricos utilizados nesta dissertação; o projeto de construção do Shopping Vitória; e a construção da Terceira Ponte.

### 1.1- Enseada do Suá: localização e uma proposta de estudo

Esta seção foi dividida em duas partes. A primeira traz algumas informações sobre o município de Vitória mostrando a localização da Enseada do Suá e explicando a utilização do conceito bairro, ou, ainda, o uso do termo “Grande Vitória” e não Região Metropolitana da Grande Vitória. A segunda parte desta seção trata das questões teórico-metodológicas desta pesquisa, explicitando os principais conceitos utilizados neste trabalho.

#### 1.1.1- Informações sobre a Enseada do Suá

O município de Vitória está dividido em sete regiões administrativas, conforme o quadro abaixo:

**Quadro 1: As regiões administrativas de Vitória**

| <b>Regiões administrativas de Vitória</b>              |
|--------------------------------------------------------|
| Região Administrativa I – Centro                       |
| Região Administrativa II – Santo Antônio               |
| Região Administrativa III – Bento Ferreira/Jucutuquara |
| Região Administrativa IV – Maruípe                     |
| Região Administrativa V – Praia do Canto               |
| Região Administrativa VI – Jardim Camburi/Goiabeiras   |
| Região Administrativa VII – São Pedro                  |

Fonte: PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA. Lei nº 6.077/03. Estabelece os bairros e as regiões administrativas. Vitória, 2003.

O bairro Enseada do Suá está localizado na Região Administrativa V, conhecida também como região da Praia do Canto. A referida região administrativa é constituída pelos bairros Praia do Canto, Enseada do Suá, Barro Vermelho, Bomba (Santa Luiza), Ilha do Boi, Ilha do Frade, Praia do Suá, Santa Helena e Santa Lúcia.

Conforme citamos no quadro 1 deste trabalho, a Lei nº 6.077/03 estabeleceu as regiões administrativas e bairros do município de Vitória, sendo interessante ressaltar que até dezembro do ano de 2003 não existia na legislação de Vitória uma lei ou decreto que estabelecesse os bairros da capital, ou seja, o termo “bairro” era usado de forma

genérico para designar os vários “lugares” de Vitória. A utilização de um conceito para o termo “bairro” passa a ser utilizado a partir da Lei nº 6.077/03, conforme o disposto no primeiro artigo da referida lei:

Entende-se como bairro, cada uma das partes principais em que é dividida a cidade, tendo como unidade espacial de referência os setores censitários do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, visando a facilitar o controle administrativo dos serviços públicos e a orientação espacial das pessoas.

Na organização proposta pela Lei nº 6.077/03 a divisão do município de Vitória em bairros segue, então, o critério de unidade espacial utilizado pelo IBGE, mas é interessante destacar que a lei sancionada em 29 de dezembro de 2003 estabelece também qual a finalidade da divisão de Vitória em bairros, qual seja, o controle administrativo dos serviços públicos e a orientação espacial das pessoas. A Lei nº 6.077/03 passa a ser mais um instrumento da Prefeitura Municipal de Vitória para o ordenamento territorial e para a distribuição dos serviços prestados pela administração municipal.

Pela falta de uma legislação específica discriminando os limites dos bairros de Vitória, ou, ainda, de qual conceito a ser utilizado para a divisão da capital em bairros, utilizaremos neste trabalho o termo “Enseada do Suá” como bairro de Vitória, conforme o uso corrente nas legislações anteriores – Plano Diretor Urbano de 1984 e 1994, classificação também utilizada nos trabalhos científicos produzidos antes da Lei nº 6.077/03 e que foram utilizados na elaboração desta pesquisa, pois os limites estabelecidos pela referida lei coincidem com os limites anteriormente utilizados para delimitar a Enseada do Suá. Por essa razão utilizaremos os limites propostos pela lei sancionada em dezembro de 2003, porém o entorno da Enseada do Suá será utilizado neste trabalho para explicar algumas mudanças ocorridas no bairro. O Tribunal Regional Eleitoral do Espírito Santo, como exemplo, está localizado no bairro Santa Helena, mas como o referido edifício está em um bairro vizinho da Enseada do Suá, este será compreendido como um elemento inserido no estudo sobre a transferência dos edifícios dos órgãos públicos para a Enseada do Suá.

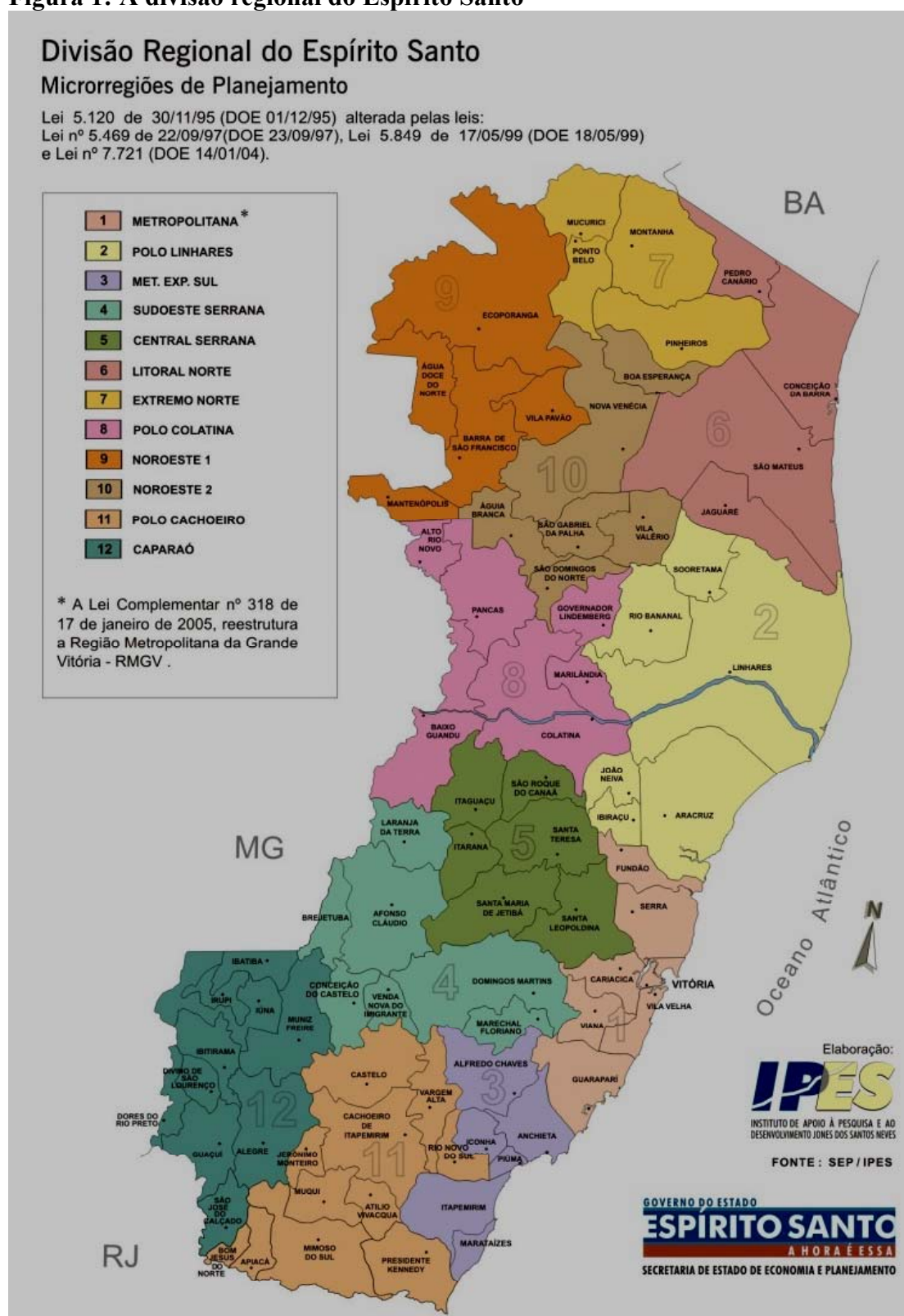
Segundo a Lei nº 6.077/03, poderemos localizar e delimitar a Enseada do Suá segundo os critérios de localização e descrição,

...Com uma área de 1.230.364,00m<sup>2</sup>, o bairro Enseada do Suá está situado no Distrito de Vitória, limitando-se ao Norte com o bairro Praia do Canto, ao Sul com a Baía de Vitória, a Leste com a Ilha do Frade, Ilha do Boi e a baía de Vitória e a Oeste com os bairros Santa Helena, Praia do Suá e Jesus de Nazareth. Compreende o atual Setor Censitário 320530905000015 (...). O caminhamento inicia no entroncamento da Ponte Desembargador Paes Barreto com a baía de Vitória, deste ponto segue rumo Sul, acompanhando a baía de Vitória pela Curva da Jurema até o prolongamento da Rua Marília Rezende Scarton Coutinho, segue por este e continua rumo Sul pela Rua Marília Rezende Scarton Coutinho até o entroncamento com o prolongamento do primeiro píer, deste ponto segue em linha reta na direção Sudeste até atingir a Baía de Vitória, segue pelo contorno do mar até atingir a Ilha do Bode, segue contornando a Ilha e em seguida pela Praia do Meio até a Ilha do Sururu, segue contornando a Ilha pela baía de Vitória até a Ilha do Papagaio, segue contornando a Ilha pela baía de Vitória até o prolongamento da Rua Belmiro Rodrigues da Silva, segue por esta rumo Norte até o entroncamento com a Rua Oscar Paulo da Silva, segue por esta até a Avenida Nossa Senhora dos Navegantes, segue por esta até a Avenida João Baptista Parra, segue por esta até o entrocamento com a Rua Clóvis Machado, segue por esta até a Praça do Pedágio, segue por esta até encontrar a Rua Humberto Martins de Paula, segue por esta até o entroncamento com a Rua Alaor Queiroz de Araújo, segue por esta até o entroncamento com a Rua Almirante Soído, segue por esta até a Avenida Saturnino de Brito, segue por esta rumo Nordeste até encontrar uma Rua Projetada (Ponto **P95** de Coordenadas UTM E= 365152,81|N= 7754487,73), segue por esta rumo Leste passando pelo entroncamento com Avenida Américo Buaidz até o ponto inicial.

Os critérios acima utilizados fornecem todos os limites para o bairro da Enseada do Suá indicando não apenas os bairros vizinhos, mas também todos os pontos utilizados para delimitar o bairro, o que torna mais fácil a localização da Enseada do Suá ou dos outros bairros estabelecidos na Lei nº 6.077/03.

Se a lei de criação e delimitação dos bairros em Vitória somente ocorreu no final do ano de 2003, a constituição da Região Metropolitana da Grande Vitória ocorreu em 21 de fevereiro de 1995 através da Lei Estadual Complementar nº 58. A Região foi formada por Vitória, Vila Velha, Serra, Cariacica e Viana, que constituíam a chamada Grande Vitória. Em 1999 o município de Guarapari foi incorporado à Região Metropolitana, que em 2001 passou a ser formado por sete municípios com a inclusão do município de Fundão. O município de Vitória faz parte da microrregião Metropolitana, uma das doze microrregiões do Estado do Espírito Santo, conforme se vê na figura 1.

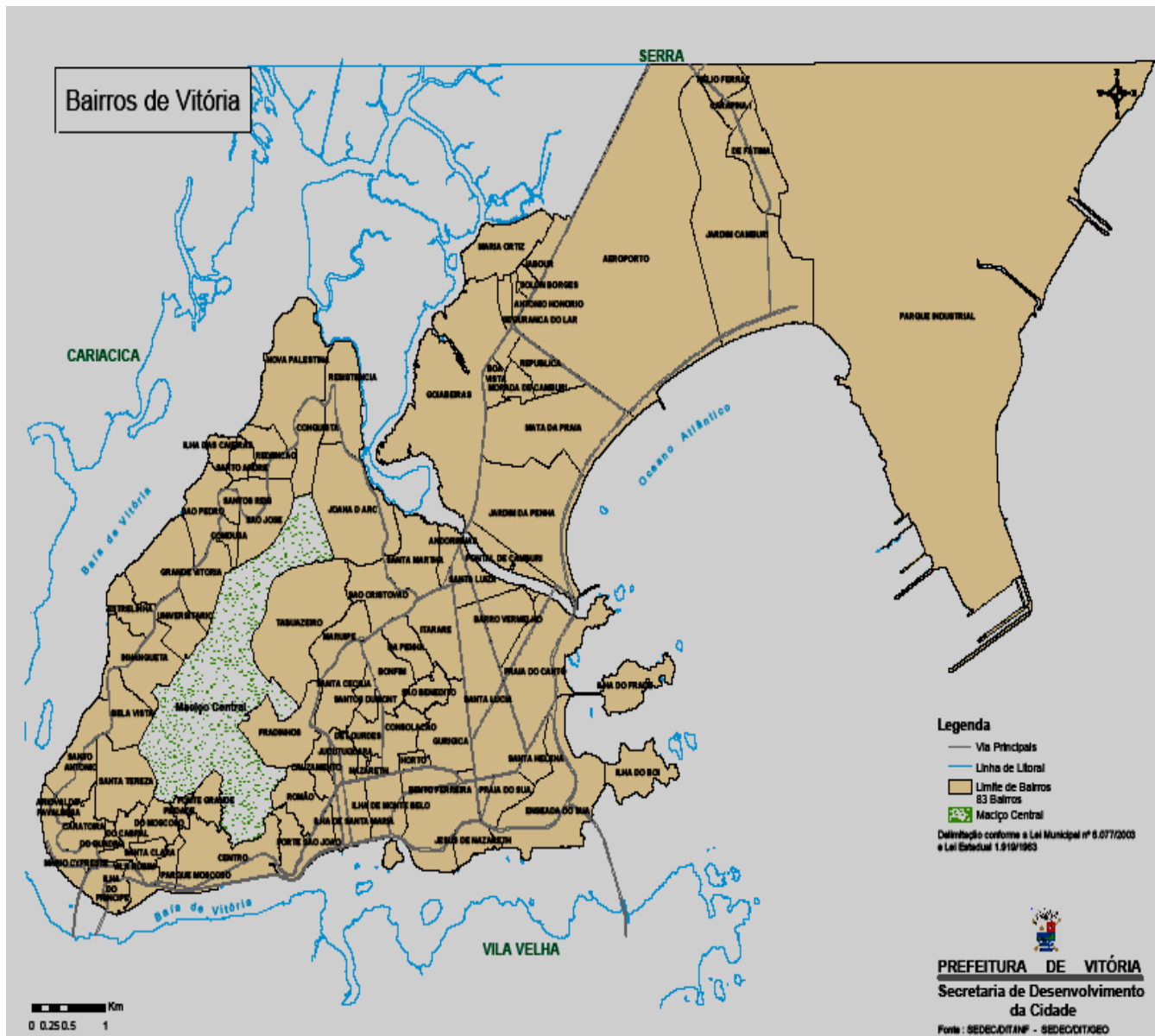
**Figura 1: A divisão regional do Espírito Santo**



Fonte: Instituto de Pesquisa do Espírito Santo. 2005. Disponível em [www.ipes.es.gov.br](http://www.ipes.es.gov.br)



Figura 2: Os bairros de Vitória



Fonte: Prefeitura Municipal de Vitória. Disponível em [www.vitoria.es.gov](http://www.vitoria.es.gov). Acesso em 03 jul. 2005.

### 1.1.2 – Uma proposta de estudo

Na primeira parte desta seção fizemos algumas referências sobre o uso do termo bairro neste trabalho. Retomaremos este tema para iniciarmos a segunda parte desta seção, a qual denominamos “uma proposta de estudo”. Nesta parte apontaremos os conceitos e autores utilizados nesta pesquisa e indicaremos o caminho seguido para o estudo sobre a Enseada do Suá proposto neste trabalho.

A escolha do tema “Transformações espaciais ocorridas na Enseada do Suá a partir de 1990” implicou um recorte espacial que foi feito com a escolha do bairro da Enseada do Suá como objeto de estudo. O tema em tela indica também um recorte temporal – a década de 1990. Trataremos inicialmente do recorte espacial e retomaremos mais adiante o recorte temporal.

O Estado do Espírito Santo passou por uma série de mudanças significativas que ocorreram na década de 1990, tais como, a maior participação dos portos capixabas na economia nacional, o grande crescimento populacional da Grande Vitória, as privatizações de empresas estatais como a Companhia Vale do Rio Doce (CVRD) ou a Companhia Siderúrgica de Tubarão (CST), dentre outras mudanças que marcaram os anos noventa do século XX. Esta pesquisa surgiu com o interesse despertado pelas mudanças que ocorreram na Grande Vitória, especificamente no município de Vitória, onde foi possível verificar processos novos como a aceleração do processo de evolução urbana e as suas novas formas que já estavam se desenrolando nas décadas anteriores. A transferência das classes média e alta para outras áreas de Vitória, o crescimento do número de construções e moradores na parte norte da capital, a desvalorização dos imóveis situados no Centro, dentre outras mudanças, ocorreram em Vitória e eram informadas pelos jornais do Espírito Santo, ou, ainda, eram temas estudados em monografias, dissertações e teses. As referências bibliográficas anotadas nesta

dissertação indicam esses trabalhos sobre as mudanças que se desenrolaram na capital do Espírito Santo. As diversas áreas ou bairros de Vitória apresentavam na década de 1990 características e mudanças específicas que os tornavam diferenciados. A área conhecida como “Grande São Pedro”, como exemplo, foi ocupada por pessoas que vieram do interior do Espírito Santo, bem como dos estados da Bahia e Minas Gerais e viviam em palafitas em condições de miséria e no meio do lixo que era depositado naquela área. Os aterros promovidos naquela área provocaram mudanças, mas deram ao lugar a condição de “lugar de toda pobreza”. Outras parcelas do solo urbano de Vitória apresentavam características e processos de mudanças que permitiam distinguir os bairros ou regiões administrativas. Na Enseada do Suá não foi diferente e as mudanças que ocorreram no bairro permitiram diferencia-lo dos demais em razão das novas características presentes naquele espaço.

O grande crescimento do número de construções de edifícios residenciais que ocorria na Praia do Canto não aconteceu na Enseada do Suá na década de 1990. Todavia, na Enseada do Suá estavam sendo construídos edifícios comerciais e de serviços de grande número de pavimentos e que apareciam nas propagandas das empresas imobiliárias como “edifícios inteligentes”. A construção e inauguração do primeiro grande shopping do Espírito Santo na Enseada do Suá também deu ao bairro uma característica que o diferencia dos outros bairros de Vitória. Por fim, para não nos estendermos na citação de várias características neste momento, apontamos a construção de edifícios para órgãos públicos das esferas estadual e federal na Enseada do Suá. Essas transformações que ocorriam na Enseada do Suá ensejaram a presente pesquisa, principalmente pelos processos a serem investigados e que indicavam estar ocorrendo naquele espaço mudanças que tornaria o bairro com características bem específicas e marcantes no espaço urbano de Vitória.

Os fatos citados na última parte do parágrafo anterior ocorreram na década de 1990 e isso justifica o recorte espacial feito neste trabalho. Todavia, o estudo de processos

espaciais ocorridos na década de 1990 na Enseada do Suá implicou na análise de processos ocorridos em outros períodos, o que foi necessário para responder algumas questões que surgiram e que estão indicadas neste trabalho. O aterro do Suá, que deu origem ao bairro da Enseada do Suá, como exemplo, não pode ser descartado, pois informa todas as ações desenvolvidas naquele espaço em períodos anteriores e que justificam o uso do solo urbano em Vitória e na Enseada do Suá na década de 1990. Outros elementos, como a construção da Terceira Ponte, ou, ainda, as transferências dos edifícios dos órgãos públicos para a Enseada do Suá ocorreram em décadas anteriores. Assim, tivemos o cuidado de não excluir deste trabalho o estudo de fatos ocorridos nas décadas anteriores, chegando até o final do século XIX com o projeto “Novo Arrabalde” do engenheiro Saturnino de Britto, que tinha como proposta incorporar novas parcelas do solo urbano de Vitória e modernizar a cidade.

Realizados os recortes espacial e temporal do tema proposto, procuramos selecionar uma bibliografia que possibilitasse a compreensão das mudanças que ocorrem na Enseada do Suá a partir de 1990. As linhas que seguem representam o esforço feito na seleção de bibliografia, conceitos e metodologia que permitiram a construção desta dissertação.

Mostramos nesta seção o recorte espacial feito no planejamento deste trabalho, o qual tem como objeto a Enseada do Suá. Para efeito de abordagens dos agentes atuantes nas mudanças ocorridas naquele espaço poderíamos escolher a divisão do município de Vitória em regiões administrativas, mais precisamente a região administrativa V – Praia do Canto, para o desenvolvimento deste trabalho. Uma outra opção seria a utilização de toda a área de Vitória, indicando assim todos os agentes envolvidos, a atuação destes e quais foram as transformações. Uma terceira opção seria a utilização da divisão em bairros. A primeira opção poderia ser útil, mas partimos da idéia já exposta nesta seção que podem existir particularidades nos bairros de Vitória, o que tornaria esta pesquisa extensa por apresentar as diferenças pertencentes a cada bairro da Região Administrativa da Praia do Canto, o que não

faz muito sentido, principalmente pelo tema proposto nesta dissertação. A segunda opção, estudar todos os processos ocorridos em Vitória, levaria uma compreensão maior do tema, mas deslocaria o tema proposto inicialmente para um trabalho sobre Vitória e não especificamente sobre a Enseada do Suá. A terceira opção, a utilização da divisão por bairros, não prejudica no nosso entendimento um estudo específico sobre a Enseada do Suá, mas que pode também abarcar todos os agentes envolvidos nos processos de mudanças, o que justifica a nossa escolha.

O estudo das transformações espaciais ocorridas na Enseada do Suá exigiu, por seu turno, a utilização de um conceito que fosse utilizado para a compreensão das mudanças que ocorreram naquele bairro. A localização de edifícios de órgãos públicos de esferas diferentes, a presença de escritórios de empresas de exportação, a inauguração de um grande shopping, ou, ainda, as ações desenvolvidas pela Prefeitura Municipal de Vitória na Enseada do Suá, permite numa análise *a priori* ver naquele bairro ações desenvolvidas a partir de várias escalas, quais sejam, a local, a nacional e a global. Tal fato requer a necessidade de um conceito que permita ser utilizado na leitura das ações dessas diferentes escalas, permitindo também a identificação dos agentes envolvidos e que também possibilite ver o caráter dinâmico da cidade, com as suas constantes transformações. A coleta de dados num primeiro momento desta pesquisa permitiu observar as diferentes paisagens da Enseada do Suá nos períodos anteriores a década de 1990. A paisagem seria, então, o conceito que poderia ser utilizado no desenvolvimento desta pesquisa? O conceito paisagem poderia ser utilizado nesta dissertação, todavia as questões elaboradas a partir do objetivo central desta pesquisa e que mostraremos adiante, exigiu um conceito que pudesse abarcar a visão das mudanças ocorridas nas formas nos diferentes períodos da expansão urbana de Vitória, qual seja, as mudanças nas paisagens e a atuação dinâmica dos agentes sociais. Neste sentido, o uso restrito do conceito paisagem não poderia ser aplicado, quando, então, buscamos um

conceito que pudesse incluir a paisagem, mas que mostrasse claramente a ação dos agentes sociais no espaço interno da cidade de Vitória.

A elaboração do objetivo central deste trabalho partiu de questões sobre as transformações ocorridas na Enseada do Suá sobre a ocupação e transformações ocorridas a partir de 1990. Enumeramos as seguintes questões:

1- Por que se pensou em aterrar os manguezais e parcelas da Baía de Vitória criando novas áreas na capital do Espírito Santo?

2- Como foi o processo de aterro do Suá e a incorporação desse espaço pelo capital imobiliário e pelo Estado?

3- Por que não ocorreu de imediato uma ocupação da Enseada do Suá por edifícios residenciais ou comerciais, mas, ao contrário, um uso daquele espaço pelos edifícios das instituições do Estado?

4- Como foi o processo de expansão urbana e descentralização das atividades terciárias em Vitória?

5- Por que houve uma aceleração do processo de evolução urbana em Vitória a partir da década de 1990?

6- Quais são os agentes envolvidos na aceleração do processo de produção do espaço urbano em Vitória?

7- Qual a particularidade da Enseada do Suá no espaço interno de Vitória?

As questões acima indicadas nos levaram a construir um objetivo central para esta dissertação que é mostrar a importância da Enseada do Suá como um espaço que indica uma nova centralidade, quando ocorre uma descentralização do terciário em Vitória, com a perda da importância antes conferida ao Centro, e conferindo à Enseada do Suá uma particularidade no espaço urbano de Vitória pela concentração das instituições do Estado e de atividades mais avançadas do terciário no seu espaço.

A exposição do objetivo central desta pesquisa a partir da elaboração de questões, como as indicadas anteriormente, implicou na necessidade de um conceito que fosse mais além da observação das mudanças ocorridas em determinado período na Enseada do Suá, não apenas observando as diversas paisagens da Enseada do Suá antes da década de 1990 com a sua paisagem atual. Isso não significa afirmar que a utilização da paisagem não tem importância no estudo sobre as mudanças ocorridas na Enseada do Suá, pois utilizamos nesta pesquisa diversas fotografias mostrando as mudanças na paisagem da Enseada do Suá. Todavia, as questões apontadas neste trabalho e que levaram à construção do objetivo central, indica um conceito que vá além da paisagem, não desvalorizando a importância desse conceito, mas verificar as relações sociais existentes na Enseada do Suá, por exemplo, requer identificar os agentes envolvidos nas transformações ocorridas, quando teríamos as limitações com o uso da paisagem como possibilidade para a compreensão dos fenômenos a serem investigados.

A construção da natureza pelo homem a partir da modificação constante dos elementos dispostos na superfície terrestre, tal como aconteceu na Enseada do Suá, apontada nesta pesquisa com as mudanças ocorridas a partir de 1990, implica não descolarmos a sociedade das ações que ali ocorreram. Quando perguntamos quais são os agentes envolvidos nas transformações ocorridas na Enseada do Suá, teremos que buscar a resposta na sociedade e a sua dinâmica que permitiu a configuração das mudanças percebidas. A observação simples da paisagem não indicaria esses agentes da sociedade. Segundo Santos (1988, p. 77),

A paisagem é o conjunto das coisas que se dão diretamente aos nossos sentidos; a configuração territorial é o conjunto total, integral de todas as coisas que formam a natureza em seu aspecto superficial e visível; e o espaço é o resultado de um matrimônio ou um encontro, sagrado enquanto dura, entre a configuração territorial, a paisagem e a sociedade. O espaço é a totalidade verdadeira, porque dinâmica, resultado da geografização da sociedade sobre a configuração territorial.

É possível perceber na afirmação de Santos acima utilizada sobre o caráter limitador da paisagem, principalmente na incapacidade desta revelar aos nossos sentidos o

conjunto das coisas visíveis e invisíveis. Santos vê o espaço como a totalidade verdadeira, dinâmica e resultado da ação da sociedade no território. Neste sentido, acreditamos que a utilização do conceito de espaço é bastante enriquecedor para a construção desta dissertação, pois possibilita de forma mais clara a busca das respostas das questões formuladas e indo ao encontro do nosso objetivo central. Todavia, vale ressaltar a necessidade da distinção do uso genérico do termo espaço e a utilização do termo espaço como algo criado pela sociedade. Para Soja (1993, p. 101), o espaço em si pode ser primordialmente dado, mas a organização e o sentido do espaço são produto da translação, da transformação e das experiências sociais. É interessante como podemos incluir o nosso objeto de estudo nessa afirmação de Soja, pois a Enseada do Suá passou por um processo de translação, como exemplo, o deslocamento da Baía da Vitória e o uso de uma nova parcela de solo urbano; a transformação dessa parcela do solo urbano, com as modificações feitas a partir da inserção de novos elementos como a Terceira Ponte; e as experiências sociais, que podem ser exemplificadas nas novas formas de consumo com o Shopping Vitória. Verificamos a importância do espaço como conceito chave para a elaboração desta pesquisa na qual este conceito permite ir além da simples verificação de uma base material e possibilita a existência de uma totalidade verdadeira e dinâmica, tal qual descrita por Santos (1988, p.77) e que mencionamos no parágrafo anterior. Ainda sobre o espaço criado pela sociedade, Castells (1977, p. 115) afirma que,

O espaço é um produto material relacionado com outros elementos – entre outros, os homens, que, entram, eles próprios, em determinadas relações sociais, que conferem ao espaço (e aos outros elementos da combinação) uma forma, uma função e uma significação social. Ele não é, portanto, uma mera oportunidade à disposição da estrutura social, mas uma expressão concreta de cada conjunto histórico em que uma sociedade é especificada. A questão, portanto, é estabelecer, do mesmo modo que em relação a qualquer outro objeto real, as leis estruturais e conjunturais que regem sua existência e transformação, e a especificidade de sua articulação com os outros elementos de uma realidade histórica. Isso significa que não há teoria do espaço que não seja parte de uma teoria social geral, ainda que implícita.

No conceito sobre espaço formulado por Castells fica clara a expressão social do espaço, bem como a sua dinâmica e transformação, conferindo assim a este uma



forma, função e significado tão somente a partir da sociedade e das suas relações, ou seja, o espaço é social. Neste sentido, vale ressaltar a concepção de espaço para Soja (1993, p. 101-102), como espaço socialmente produzido, uma estrutura criada pelos homens e que se compara a outras construções sociais produzidas a partir da transformação de determinadas condições da existência humana.

Santos (2004, p. 63) traz a seguinte definição para espaço,

O espaço é formado por um conjunto indissociável, solidário e também contraditório, de sistemas de objetos e sistemas de ações, não considerados isoladamente, mas como o quadro único no qual a história se dá. No começo era a natureza selvagem, formada por objetos naturais, que ao longo da história vão sendo substituídos por objetos fabricados, objetos técnicos, mecanizados e, depois, cibernéticos, fazendo com que a natureza artificial tenda a funcionar como uma máquina. Através da presença desses objetos técnicos: hidroelétricas, fábricas, fazendas modernas, portos, estradas de rodagem, estradas de ferro, cidades, o espaço é marcado por acréscimos, que lhe dão um conteúdo extremamente técnico. O espaço é hoje um sistema de objetos cada vez mais artificiais, povoado por sistemas de ações igualmente imbuídos de artificialidade, e cada vez mais tendentes a fins estranhos ao lugar e aos seus habitantes. Os objetos não tem realidade filosófica, isto é, não nos permitem o conhecimento, se os vemos separados dos sistemas de ações. Os sistemas de ações também não se dão sem os sistemas de objetos. Sistemas de objetos e sistemas de ações interagem. De um lado, os sistemas de objetos condicionam a forma como se dão as ações e, de outro lado, o sistema de ações leva à criação de objetos novos ou se realiza sobre objetos preexistentes. É assim que o espaço encontra a sua dinâmica e se transforma.

Na definição de Santos (2004), acima apresentada, o espaço é dual e construído a partir dos sistemas de objetos e dos sistemas de ações. Os objetos representam o conjunto de elementos criados ou apropriados pelo homem. Essa construção ou apropriação das coisas – elementos da natureza – ocorre a partir dos atos humanos, o que se dá pela utilização da técnica. Nesse sentido, não podemos pensar a existência de um determinado objeto sem a ação humana e vice-versa, pois a ação humana se realiza com o objetivo de construção de um determinado objeto. Essa construção remete aos conceitos de fixos e fluxos anteriormente utilizados por Santos (1988) para definir o espaço geográfico. Os fixos são os instrumentos de trabalho e as forças produtivas em geral. Os fluxos representam o movimento e a circulação. Para satisfazer as suas necessidades o homem cria os objetos que necessita, esses são os fixos ou objetos geográficos, o que se dá através do trabalho. Os fluxos aparecem

como necessários a existência dos fixos, pois permitem a apropriação e uso dos fixos, bem como a circulação dos bens produzidos na sociedade. Nesta pesquisa a Terceira Ponte e o Shopping Vitória exemplificam dois tipos de fixos que foram criados e que diferenciam a Enseada do Suá dos demais bairros de Vitória, mas marcam também naquele espaço a existência de fluxos que permitem verificar o consumo de mercadorias e valores, dentre outras características que dão ao espaço o caráter de um conjunto dual de sistemas de objetos e de ações como proposto por Santos (2004). No decorrer deste trabalho ao mencionarmos a Terceira Ponte ou o Shopping Vitória, poderemos fazê-lo utilizando os termos “fixo” ou “fixos”, que estão esclarecidos neste parágrafo no estudo de Santos (1988). Tal consideração se estenderá aos demais fixos e fluxos criados na Enseada do Suá, como exemplo, os edifícios das instituições públicas ali instalados.

O termo espaço urbano que será utilizado nesta pesquisa refere-se ao espaço geográfico tal como definido nesta seção, todavia possui algumas características próprias, como exemplo, o seu uso diferenciado numa economia capitalista. O espaço rural e o espaço urbano são diferenciados principalmente pelo uso específico do solo. A cidade contemporânea, por sua vez, diferencia-se das demais pela importância como centro de produção e consumo, tendo o mercado como marca da sua essência. Segundo Lefebvre (1999, p. 51),

... A cidade cobre bem a dupla acepção do termo “produzir”. Obra ela mesma, é o lugar onde se produzem as obras diversas, inclusive aquilo que faz sentido da produção: necessidade e prazeres. É também o lugar onde são produzidos e trocados os bens, onde são consumidos. Reúne essas realidades, essas modalidades de “produzir”, umas imediatas e outras mediatas (indiretas). Essa unidade, da qual é o suporte social, o “sujeito”, ela a concretiza e a data enquanto continuaria abstrata e sem data.

Utilizando os critérios econômicos da produção, poderíamos diferenciar o espaço urbano pelo tipo de produção e consumo que ali ocorrem. Segundo Rolnik (1996, p. 30) a cidade contemporânea se organiza em função do mercado. Acreditamos, contudo, que todo o espaço se organiza na atual fase do capitalismo em função do mercado, mas como

afirmamos no início do parágrafo anterior podemos diferenciar o chamado espaço urbano pelas suas características próprias, quer seja em critérios econômicos da produção, como exemplo, os tipos de mercadorias ou serviços ali produzidos, ou ainda, sob outras óticas que não a econômica, como o estudo do urbano como modo de vida e não apenas na utilização de critérios econômicos, mesmo que estes indiquem determinadas ações como o tipo de consumo efetuado no espaço urbano e a diferença deste em relação ao espaço rural. O que procuramos afirmar aqui, é a dificuldade atual devido ao desenvolvimento do sistema capitalista de uma divisão entre urbano e rural, pois como as ações desenvolvidas no espaço não ocorrem apenas no nível local, ou seja, os fluxos se deslocam para outras escalas e os fixos – mesmo que urbanos – são vistos em outros espaços, acreditamos que rural e urbano estão articulados, o que não impossibilita a percepção do espaço urbano. Nesse sentido, a Enseada do Suá como espaço urbano possui características que são próprias do espaço da cidade – marcada pela presença do mercado na sua forma contemporânea, porém esse espaço urbano está relacionado com outros espaços fora da Grande Vitória e que podem ser classificados como espaço rural, como exemplo, onde se tem a cafeicultura, que está ligada diretamente à Enseada do Suá pelos escritórios de exportação localizados nesse espaço urbano.

Uma referência bastante esclarecedora sobre o espaço e que pode ser utilizado no presente estudo remete à abordagem de Santos (1985), quando este utiliza as categorias forma, função, estrutura e processo para a compreensão do caráter social do espaço.

A forma pode ser definida como um objeto ou um arranjo de objetos e que possui um significado social. Um bairro e um conjunto habitacional são exemplos de formas nessa categoria utilizada por Santos. A forma caracteriza-se pela possibilidade de um objeto de ser apreendido pela visão. Todavia não poderemos desconsiderar o caráter social e relacional do objeto com a sociedade e com os demais objetos. Nesse sentido também vale

destacar a contribuição de Corrêa (2002, p. 76) sobre o caráter social das formas,

É conveniente deixar claro que não se pode considerar a forma de per si. Se assim o fizéssemos, cairíamos em uma análise da forma pela forma, atribuindo a ela uma autonomia que não tem. Estaríamos, ainda, deslocando a forma para o âmbito da geometria, a linguagem da forma, caindo em um espacialismo estéril para a compreensão da organização espacial.

A função refere-se à atividade própria de uma determinada forma. Assim, podemos afirmar que existe uma relação direta entre forma e função, onde a existência de uma pressupõe a existência da outra.

A forma e a função estão relacionadas a outro elemento: a estrutura. Esta refere-se à natureza econômica e social da sociedade em um determinado período. É necessária para a realização das relações entre as diversas partes da totalidade e estabelece os valores aos objetos, bem como as funções dos mesmos.

O processo representa a ação ou ações desenvolvidas e que levam a um determinado resultado. O processo como resultado de uma ação ou de ações implica, então, em pensarmos na utilização de três conceitos – tempo, continuidade e mudança. O resultado sinônimo do processo ocorre ao longo de um período (tempo), onde se tem uma continuidade das ações e que levam a uma mudança.

Segundo Santos (1985, p. 56), as quatro categorias – forma, função, estrutura e processo – não podem ser considerados separadamente, mas inseparavelmente, pois

Não se pode analisar o espaço através de um desses conceitos, ou mesmo de uma combinação de dois deles. Se examinarmos apenas a forma e a estrutura, eliminando a função, perdermos a história da totalidade espacial, simplesmente porque a função não se repete duas vezes. Separando estrutura e função, o passado e o presente são suprimidos, com o que a idéia de transformação nos escapa e as instituições se tornam incapazes de projetar-se no futuro. Examinar forma e função sem a estrutura, deixa-nos a braços com uma sociedade inteiramente estática, destituída de qualquer impulso dominante. Como a estrutura dita a função seria absurdo tentar uma análise sem esse elemento.

As quatro categorias utilizadas por Santos (1985) permitem um caminho para responder as questões elencadas nesta seção e que nos levaram ao objetivo central desta

pesquisa. Nesse sentido, buscaremos identificar as formas e funções presentes na Enseada do Suá, reconhecer a estrutura ali existente e o processo que promoveu as transformações naquele espaço na década de 1990. As transformações ocorridas na Enseada do Suá poderão ser analisadas a partir das mudanças ocorridas nas formas existentes, provocando novas funções, as estruturas dos períodos históricos – como o final do século XIX com o projeto Novo Arrabalde, bem como o processo ocorrido, qual seja o resultado que se deu no tempo e na continuidade.

A essência do mercado na configuração da cidade capitalista, conforme assinalado por Rolnik (1996), permite identificar, a partir das mudanças ocorridas no uso do solo urbano em Vitória, as formas, funções, estruturas e processos no espaço da Enseada do Suá. O uso do solo na cidade possui um caráter mutável e é decorrente do processo de acumulação do capital e da necessidade da reprodução das classes sociais (Trindade Jr., 1997). Podemos afirmar, então, que a cidade contemporânea incorpora o sentido de mercadoria, onde cada parcela do seu solo tem um determinado valor. A princípio o solo teria apenas o valor de uso, qual seja, atender às necessidades básicas para a existência das pessoas, porém o mercado é a essência da cidade capitalista, o que faz com que o solo urbano não pode ser expresso apenas no seu valor de uso, mas descrito também no valor de troca. O preço da terra no espaço urbano é a expressão do valor de troca, quando o solo passa ter o caráter de mercadoria no sistema capitalista. O valor de troca diferenciará, então, segundo as regras e situações do mercado, mesmo que determinadas vantagens – a partir das amenidades naturais ou criadas - sejam apresentadas. O uso do solo atenderá a necessidade de reprodução do capital e a reprodução da organização da sociedade em classes. O mercado determina na cidade capitalista o preço do solo, tal qual acontece com as demais mercadorias. O uso do solo será, então, diferenciado segundo as condições para a compra da terra, promovendo, assim, a reprodução das classes sociais e a segregação segundo as diferentes rendas. Segundo

Carlos (1992, p. 49),

Os fatores que determinarão a formação do preço vinculam-se principalmente à inserção de determinada parcela no espaço urbano global, tendo como ponto de partida a localização do terreno (por exemplo, no bairro), o acesso aos lugares ditos privilegiados (escolas, shopping, centros de saúde, de serviços, lazer, áreas verdes, etc.), à infra-estrutura (água, luz, esgoto, asfalto, telefone, vias de circulação, transporte), à privacidade; e, secundariamente, os fatores vinculados ao relevo que se refletem nas possibilidades e custos da construção. Finalmente, um fator importante: o processo de valorização espacial. A evolução dos preços, todavia, inter-relaciona-se com as condições de reprodução do espaço urbano, decorrentes da produção das condições gerais da reprodução do sistema e dos custos gerados pela aglomeração, pelo grau de crescimento demográfico, pela utilização do solo, pelas políticas de zoneamento ou de reserva territorial e pelas modificações do poder aquisitivo dos habitantes.

O uso do solo urbano, a sua essência enquanto mercadoria na cidade capitalista, promove uma mutabilidade que vai desde o preço – ou valor de troca – do solo à ocupação diferenciada desse solo. Nesse sentido é possível identificar e analisar as mudanças ocorridas no uso do solo no espaço urbano de Vitória, o que resultou em novas formas, funções e estrutura, no processo de mudanças ocorridas na Enseada do Suá.

Mostramos até este momento o conceito de espaço; o caráter do espaço urbano; a importância das categorias forma, função, estrutura e processo; e o uso do solo urbano como primordial para as mudanças pela necessidade de reprodução do capital. Acreditamos, contudo, ser necessário neste momento tratarmos de uma outra questão bastante relevante na construção deste trabalho – a identificação dos agentes atuantes na produção do espaço urbano.

Segundo Capel (1974), os principais agentes de produção do espaço urbano são os proprietários dos meios de produção, os proprietários do solo, os promotores imobiliários e empresas de construção, e os organismos públicos.

Harvey (1980) aponta como agentes produtores do espaço urbano os usuários de moradia, as instituições financeiras e as instituições governamentais.

Para Corrêa (1989), são agentes produtores do espaço urbano os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários,

o Estado e os grupos sociais excluídos.

Souza (1994, p. 185) elabora uma lista maior de agentes produtores do espaço: 1- os proprietários fundiários urbanos e os proprietários imobiliários urbanos; 2- os que produzem materiais de construção; 3- os promotores da produção fundiária e os promotores da produção imobiliária, incluindo aí os incorporadores; 4- os capitalistas que investem na produção imobiliária; 5- os compradores finais de terrenos e habitação, bem como os “invadem” terrenos e moradias urbanas; 6- o poder público e as empresas transnacionais.

Utilizando as quatro referências de Capel, Corrêa, Harvey e Souza acima mencionadas, classificamos seis tipos de agentes: 1- os proprietários dos meios de produção; 2- os proprietários do solo; 3- os usuários – proprietários e locatários – dos imóveis; 4- os promotores e incorporadores imobiliários; 5- os grupos sociais excluídos; 6- o Estado.

Os detentores dos meios de produção representam o primeiro tipo de agente, não sendo necessariamente participantes do chamado “setor produtivo”, mas são representados também pelos bancos que podem deslocar parte dos seus capitais para os incorporadores imobiliários. Esse deslocamento de capitais para o mercado imobiliário também pode ocorrer com outros segmentos, como exemplo, o deslocamento de capitais produzidos pela exportação de produtos rurais como o café para serem reproduzidos no mercado imobiliário.

Os proprietários do solo são representados pelos donos das terras e buscam a reprodução do capital pela valorização da mercadoria que detêm, ou seja, a terra. A expansão urbana, com a transformação de terras rurais em terras urbanas, bem como a dinâmica do espaço urbano – obras para infra-estrutura e crescimento da cidade, são necessários para a reprodução do capital a partir da crescente importância do valor de troca da terra.

Os usuários dos imóveis podem ser divididos em dois tipos – proprietários e locatários. Os primeiros podem utilizar imóvel como valor de uso, o que não significa que estão de fora do mercado imobiliário, pois a compra do imóvel não se dá pelo valor de uso de imóvel, mas pelo valor de troca em razão da renda do comprador, mostrando assim, o caráter de segregação do mercado imobiliário. Os proprietários podem ainda utilizar de forma explícita o imóvel como valor de troca quando adquirem o referido bem para alugá-lo. Os locatários utilizam o imóvel para o seu uso, mas ao pagarem o aluguel inserem-se no mercado imobiliário pelo valor de troca que é conferido ao imóvel. A título de esclarecimento, utilizamos o termo imóvel e não moradia, pois entendemos que os imóveis para uso não residenciais também se enquadram nessa classificação.

O quarto tipo de agente produtor do espaço urbano refere-se aos promotores e incorporadores imobiliários. O termo “promotores” é um tanto genérico, podendo inicialmente designar todas as atividades e profissionais envolvidos no mercado imobiliário, indo desde as empresas de construção civil, passando pelas carteiras de financiamentos das instituições financeiras e que são destinadas ao mercado imobiliário, até os corretores e empresas de marketing. O incorporador no uso do termo “promotor” aí também se insere, pois ao participar do mercado imobiliário – parcela do mercado que envolve a produção e comercialização de imóveis – também está “promovendo” ações que dão a dinâmica às atividades próprias da produção de imóveis. A diferença pode ser apontada entretanto entre aquele que produz o imóvel – uma construtora, como exemplo, e o incorporador. Este apresenta características e atividades diversas do construtor, conforme nos esclarece Ribeiro (1982, p. 41),

... O incorporador compra a terra, planeja a operação, encontra financiamento para a produção e a comercialização e contrata a empresa construtora. A racionalidade do processo passa a ser a racionalidade do capital de circulação. A origem desse capital pode ser variada, desde patrimônios familiares que passam a ser “aplicados no imobiliário” até o capital financeiro, passando por formas combinadas de capitais de origens diferentes. A condição básica para o surgimento desse sistema é a extinção ou perda do significado dos sistemas dominados pelo proprietário e pelo consumidor, que passam agir nas franjas do mercado...



O quinto tipo de agente produtor do espaço – os grupos excluídos – refere-se àquela parcela da população que não possui renda para adquirir imóvel no mercado imobiliário, restando a opção de adquirir um imóvel no chamado mercado informal, como exemplo, adquirindo terrenos com preços mais baixos, mas sem documentação. Aqueles que não possuem uma renda mínima para comprar um imóvel no chamado mercado informal – imóvel sem título de propriedade em cartório de registro de imóveis – muitas vezes não o fazem por considerarem tal operação de risco. Resta, então, ocupar as de parcelas do solo urbano que possuem valores mais baixos ou que não estão no mercado imobiliário formal, como exemplo, as encostas dos morros. A ocupação de conjuntos habitacionais ainda não concluídos ou a formação de cortiços também exemplificam as opções de uso do solo urbano por esses grupos.

O último agente da lista de agentes produtores do espaço urbano utilizada nesta pesquisa é o Estado. A participação do Estado na produção do espaço urbano se dá de forma bem extensa, haja vista as diversas atuações desse agente na sociedade. O Estado pode atuar como regulador do mercado imobiliário pela aplicação de uma legislação que vai nortear o uso do solo urbano em determinada sociedade. Pode, por outro lado, atuar como financiador direto dos agentes promotores do espaço urbano, pela liberação de créditos para aquele grupo de agentes. O Estado pode atuar diretamente como construtor ao promover a construção de imóveis ou obras de infra-estrutura, sendo nesse caso um promotor no mercado imobiliário, fato que se repete quando o Estado também atua como proprietário do solo urbano. Por fim, como afirma Gottdiener (1993), o Estado também tem a função de atuar na tentativa de resolver os conflitos existentes no espaço urbano, principalmente entre os grupos sociais excluídos e os outros agentes.

A descrição dos seis agentes produtores do espaço urbano que utilizamos nesta seção possibilitará indicar a participação dos agentes envolvidos no processo que levou

às mudanças no espaço da Enseada do Suá a partir de 1990, respondendo algumas das questões indicadas no início deste trabalho, como exemplo, informando quais são os agentes envolvidos nos processos de produção do espaço urbano. No parágrafo seguinte trataremos de alguns pontos sobre o processo de produção do espaço urbano em Vitória, focalizando a expansão do sítio urbano.

A expansão urbana de Vitória está ligada principalmente ao uso do solo na capital do Estado do Espírito Santo, onde a história da cidade vai mostrar a incorporação de novas parcelas de solo, o que se dá principalmente pelos aterros promovidos no decorrer do século XX. A ocupação que antes se restringia a uma porção da ilha de Vitória localizada junto ao antigo porto vai aos poucos se deslocando para outras porções de Vitória, indicando um tipo de evolução urbana que apresentava características bem marcantes, quanto à localização e as classes sociais nessas novas áreas ocupadas. A história de Vitória mostra que a ocupação da cidade se deslocou do Centro junto ao porto para a porção norte da capital do Espírito Santo. Essa tendência de deslocamento para a área norte de Vitória mostrava também que as novas áreas ocupadas e que possuíam uma crescente valorização no mercado imobiliário, com um diferencial no valor do solo em relação às outras áreas do município, coincide com um modelo proposto pela Escola de Chicago por Homer Hoyt em 1939. Esse modelo, conhecido como teoria dos setores da estrutura urbana, representou uma grande contribuição para o estudo da evolução urbana nas cidades americanas. Antes de Hoyt, a Escola de Chicago se destacou pela proposta de Burgess, que a idéia da cidade organizada segundo zonas concêntricas, onde cada uma teria características bem definidas. Segundo Burgess, a zona central era representada pelos negócios e comércio. Em seguida, uma zona de transição onde se dava a expansão comercial e industrial. A terceira zona era ocupada pelas residências dos operários, enquanto uma quarta zona era ocupada por profissionais liberais e possuía um pequeno comércio. Após a quarta zona, a zona suburbana representava a parcela

do solo da cidade com menores valores de troca. Essa proposta de Burgess tentava estabelecer um modelo de organização para as cidades americanas (EUFRÁSIO, 1999).

Retornando ao modelo dos setores proposto por Hoyt, esta procurou mostrar a dinâmica do crescimento urbana a partir dos setores, sendo estes estabelecidos segundo o critério das diferenças das rendas. De acordo com Hoyt há na cidade um movimento das pessoas de alta renda, provocando uma expansão urbana na direção onde estão localizadas as classes de maiores rendas. Na proposição de Hoyt esse deslocamento das classes de altas rendas tem uma importância muito grande, pois provoca uma tendência de promover o crescimento da cidade na mesma direção. Segundo Eufrásio (1999, p. 209),

Logo no início da apresentação principal de sua formulação, Hoyt destacou que “o interesse deste trabalho é fundamentalmente pelas áreas residenciais”; entretanto, também “os outros tipos de usos de solo são considerados por causa de sua influência sobre os setores residenciais da cidade”.

A mudança de residência das classes mais abastadas para outras áreas da cidade funcionaria como um fator de mudanças na ocupação e uso do solo urbano nas cidades. Mesmo deixando para segundo plano o uso do solo não residencial, é possível admitir que haja um deslocamento de parte do comércio e da prestação de serviços para o novo local de moradia das classes de maiores rendas. Os setores são delimitados, então, de acordo com as rendas das classes de determinada cidade, ou seja, há a delimitação em setores no espaço intra-urbano. O crescimento da cidade se desloca para a periferia do seu espaço, configurando, entretanto, um determinado sentido. No caso de Vitória, como exemplo, as classes com maiores rendas moravam no Centro de Vitória, mas mudaram para a porção norte de Vitória, como exemplo, para a Praia do Canto, o que promoveu uma maior valorização do solo naquela porção da cidade. Segundo Hoyt o crescimento das vizinhanças de altas rendas continua na mesma direção por um longo período de tempo. Esse crescimento tal qual na teoria dos setores proposto por Hoyt aconteceu em várias cidades brasileiras, como exemplo, o Rio de Janeiro, onde há um deslocamento das classes de rendas mais altas para os bairros da

zona sul, sucedendo-se, então, para a Barra da Tijuca, direção esta que já perdura por várias décadas e tende a continuar. Neste sentido vale destacar a afirmação de Botechia (2001, p. 74),

No caso brasileiro, VILLAÇA (1998) faz uso do modelo de Hoyt para explicar a expansão urbana de seis cidades – São Paulo, Belo Horizonte, Porto Alegre, Rio de Janeiro, Recife, Salvador – classificadas em cidades interioranas com crescimento de 360° e os modelos de metrópoles litorâneas, entre 180° e 90°. O autor observa que o crescimento urbano é direcionado pela mobilidade das classes sociais, passando por novas ocupações e reocupação das antigas áreas de moradia por populações de poder aquisitivo inferior, popularizando-as. Os fatores geográficos e visuais (no caso das cidades litorâneas), bem como ferrovias, rodovias e porto determinam localizações e o preço do solo urbano...

Uma outra característica marcante na teoria dos setores proposto por Hoyt é a existência de um único centro, o que difere da proposta posterior feita por Harris e Ullman, que ficou conhecida como teoria dos núcleos múltiplos da estrutura urbana. A nova teoria propõe estudar a cidade através dos vários núcleos que são formados no seu interior e foi proposta em novembro de 1945 por Chauncy D. Harris e Edward Ullman (Eufrásio, 1999, p. 228). A teoria dos núcleos múltiplos da estrutura urbana proposta por Harris e Ullman é dividida em duas partes principais. A primeira refere-se a um estudo sobre os serviços prestados pelas cidades, descrevendo que cada cidade é única nos seus detalhes, porém é possível procurar as semelhanças entre as cidades através das funções e padrões que estas apresentam. Assim, é possível através das semelhanças verificar as generalizações. A segunda parte do trabalho de Ullman e Harris refere-se a um estudo sobre o uso do solo na cidade e o título dessa parte do trabalho dos referidos autores - “A estrutura interna das cidades” - mostra o caráter diferenciador da primeira parte da teoria proposta, pois pretende identificar e analisar a organização espacial da cidade através do uso do solo urbano. Segundo Harris e Ullman várias cidades podem apresentar um uso do solo que é feito através de vários núcleos e não apenas a partir de um único centro (Eufrásio, 1999, p. 230). A teoria das zonas concêntricas de Burgess e a teoria dos setores de Hoyt propõem a existência de apenas um centro urbano na organização espacial da cidade, diferenciando-se assim da teoria dos núcleos

múltiplos proposta por Harris e Ullman. As teorias dos setores e dos núcleos múltiplos apresentam grande importância para esta pesquisa, pois contribuem para uma discussão sobre duas questões básicas: a evolução urbana em Vitória, com o crescimento da cidade para a área norte; e o processo de perda da importância do Centro de Vitória, com a transferência ou surgimento de atividades do terciário – comércio varejista e prestação de serviços – em outras áreas de Vitória. É possível afirmar que a evolução urbana em Vitória ocorreu nos moldes do que foi proposto na teoria de Hoyt? A perda da importância do Centro de Vitória e o crescimento do comércio varejista e do segmento da prestação de serviços em vários bairros da capital do Espírito Santo representam a formação de núcleos múltiplos conforme previsto no estudo de Harris e Ullman?

As duas questões acima apontadas permitirão a retomada das discussões sobre as teorias dos setores e dos núcleos múltiplos mais adiante neste trabalho. Procuramos fazer aqui uma apresentação breve dos três modelos propostos sobre a estrutura urbana. Reafirmamos a importância dessas proposições neste trabalho, construído a partir da necessidade de respostas sobre processos que ocorreram no espaço interno de Vitória, onde procuramos verificar as mudanças ocorridas nas formas e funções através das estruturas e dos resultados dessas mudanças no processo, conforme citamos no início desta seção. Não se trata, portanto, de uma pesquisa sobre a organização espacial da Grande Vitória, mas sobre a organização espacial do espaço interno de Vitória – onde está localizado o bairro da Enseada do Suá – a partir do uso do solo urbano. Assim, é clara a importância das contribuições da Escola de Chicago, com os modelos aqui apresentados, para enriquecer o debate proposto nesta dissertação, pois tratam de questões relevantes ao uso do solo e à organização espacial da cidade, admitindo os limites desses modelos.

Nesta seção procuramos fazer uma indicação dos principais campos metodológicos, na qual discutimos o conceito de espaço; a especificidade do espaço urbano;

as categorias forma, função, estrutura e processo apresentadas por Santos; a importância do estudo sobre o uso do solo urbano na produção do espaço; a identificação dos agentes participantes do processo de mudanças na organização espacial; e, por último, os modelos propostos pela Escola de Chicago sobre a estrutura urbana como possíveis respostas para as questões sobre a expansão urbana em Vitória. Esses campos metodológicos apresentados servem de base teórica para esta dissertação, embora não esgotem as contribuições que outros autores poderão prestar a esta pesquisa e que serão incorporados mais adiante.

Como afirmamos inicialmente, esta pesquisa surgiu a partir de questionamentos que levaram à construção de um objetivo central de “mostrar a importância da Enseada do Suá como um espaço que indica uma nova centralidade, quando ocorre uma descentralização das atividades do setor terciário em Vitória, com a perda da importância antes conferida ao Centro, e conferindo à Enseada do Suá uma particularidade no espaço urbano de Vitória pela concentração das instituições do Estado e de atividades mais avançadas do terciário no seu espaço”. A busca de fontes históricas e dados estatísticos que pudessem trazer informações sobre os questionamentos formulados foi essencial para operacionalizar esta dissertação. A coleta dessas fontes históricas e dos dados estatísticos foi feita em instituições e órgãos públicos, voltados para o ensino e pesquisa, como o Instituto Jones dos Santos Neves – agora conhecido como Instituto de Pesquisa do Espírito Santo, ou ainda, em bibliotecas do Espírito Santo, como exemplos, a Biblioteca Pública Estadual e as bibliotecas da Universidade Federal do Espírito Santo. A Prefeitura Municipal de Vitória também foi importante nesta pesquisa pelos acervos disponíveis, como exemplo, o arquivo da prefeitura, ou, ainda, o setor de geoprocessamento. As informações provenientes dos jornais “A Gazeta” e “A Tribuna” também foram de grande importância, pois mostraram a relevância da imprensa como fonte de pesquisa. O acesso à Internet permitiu a coleta de muitas informações sobre a Enseada do Suá e Vitória, e destacamos os mapas, figuras, fotografias, tabelas,

legislação e a história do Espírito Santo. Ressaltamos a importância da legislação vigente no município de Vitória para a compreensão da importância do Estado na organização espacial e no uso do solo em Vitória. A realização de pesquisa de campo foi importante como procedimento metodológico, permitindo observar a distribuição espacial das atividades de serviços e comércio varejista na Enseada do Suá e no espaço interno da cidade de Vitória.

A coleta, seleção e organização das informações citadas no parágrafo anterior implicaram na necessidade de uma revisão bibliográfica que permitisse compreender as questões formuladas. O aprofundamento das leituras sobre a bibliografia adotada na pesquisa foi importante à medida que contribuiu para o desenvolvimento desta dissertação.

Esta dissertação desenvolve-se, portanto, a partir da elaboração de um objetivo central, formulado a luz de questionamentos, fundamentando-se num campo técnico-conceitual e adotando os procedimentos metodológicos aqui descritos. Busca-se, então, a superação do olhar descritivo, na construção de um olhar crítico sobre o espaço urbano como produção social.

## **1.2- O projeto de expansão e modernização de Vitória e o aterro do Suá**

O final do século XIX representa um marco na história da evolução urbana de Vitória pelo desenvolvimento de um projeto que pretendia dotar a capital do estado do Espírito Santo de condições que a colocasse em condições de competição com outras capitais como Rio de Janeiro e São Paulo. Este projeto conhecido como “Novo Arrabalde” foi desenvolvido no governo de José de Mello Carvalho Moniz Freire, Presidente do Espírito Santo - o termo presidente era utilizado para o chefe do Poder Executivo das unidades da federação - no período de 1892 a 1896, e que foi elaborado pelo engenheiro Francisco Saturnino Rodrigues de Britto em 1896. O “Novo Arrabalde” tinha como objetivo transformar Vitória em uma cidade que fosse um centro comercial que tivesse uma representação nacional e competisse com outros centros comerciais.

Este trabalho, que trata da Enseada do Suá, não poderia começar sem relatar os processos que ocorreram com a elaboração do “Novo Arrabalde” nos anos seguintes a sua publicação e que representaram ações do Estado e do capital sobre o espaço de Vitória. O “Novo Arrabalde” tem sido referência em diversos estudos sobre a evolução urbana de Vitória, como exemplo, os desenvolvidos no curso de Arquitetura da Universidade Federal do Espírito Santo. As referências bibliográficas utilizadas neste trabalho indicam a importância daquele projeto. As ações do Estado e de outros agentes do capital sobre Vitória, como por exemplo, o aterro da baía – área que ficou conhecida posteriormente como o aterro da COMDUSA, ocorreram a partir do projeto “Novo Arrabalde”. Todavia, as ações e transformações ocorridas no espaço dependem das possibilidades criadas pelos agentes em uma determinada temporalidade. Procuramos, assim, justificar a importância do “Novo Arrabalde” para este trabalho, bem como mostrar que a criação, a ocupação e as dinâmicas na Enseada do Suá, dependem das ações de agentes do capital – como exemplo o Estado – e que



vão ser diferentes nas diversas temporalidades. O aterro, que representa a criação de um solo, e a apropriação deste pelo capital e a dinâmica no espaço da Enseada do Suá dependem das ações dos agentes, mas também das condições propostas em um determinado recorte temporal.

As ações dos diversos agentes, o Estado, como exemplo, ocorrem a partir da interação das suas ações com ações de outros agentes que atuam em diferentes escalas. Assim, as ações desenvolvidas pelo governo estadual ou os planos de crescimento das empresas do setor de construção civil vão depender das ações que se desenvolvem nos outros níveis – nacional e internacional. Segundo Santos (1985, p. 22),

O espaço é o resultado da geografização de um conjunto de variáveis, de sua interação localizada, e não dos efeitos de uma variável isolada. Sozinha, uma variável é inteiramente carente de significado, como o é fora do sistema ao qual pertence. Quando ela passa pelo inevitável processo de interação localizada, perde seus atributos específicos de criar algo novo.

A produção do projeto “Novo Arrabalde” não pode ser avaliada como um projeto que se deu somente em nível local, pois a sua elaboração e as suas proposições se deram em um momento que as ações de intervenções feitas pelo Estado no espaço eram desenvolvidas em várias cidades do mundo e do Brasil. O projeto “Novo Arrabalde” insere-se no rol dos projetos de intervenções no espaço, tal como aconteceu no Rio de Janeiro, com as ações desenvolvidas por Pereira Passos naquele período. A carta escrita pelo engenheiro Saturnino de Brito em 23 de maio de 1896 e dirigida ao Presidente Muniz Freire, na qual agradece a tarefa que lhe foi atribuída e promete cumpri-la fielmente, mostra claramente os fins do projeto,

...Terminando, permiti-me-hei, externar votos para que não sejam inutilizados os esforços e os sacrificios que, por vosso intermédio, empenhou o Estado no sentido de dar á capital terreno são, ou saneado, por onde possa desenvolver-se com as garantias hygienicas e com os predicados estheticos e com as cidades modernas. Que, assim, alcanceis a ver realizados o pensamento de vossa mocidade... (BRITTO, 1896, p. 16)

O texto acima mencionado mostra a efetiva ação do Estado como um agente empenhado em promover mudanças no espaço que contribuam para dotar a cidade de

condições e garantias de higiene, bem como garantir à Vitória a “beleza” presente nas cidades modernas. Refere-se a um modelo de estética ainda ausente em Vitória, e que deveria ser incorporado pela capital do Espírito Santo. Esse modelo de modernidade mostra que a elaboração do projeto “Novo Arrabalde” não foi algo meramente local, mas que estava ligado às esferas nacional e mundial, por adotar as mesmas ações de intervenções para promover mudanças estéticas e “dar condições de higiene e saúde” às cidades mais modernas do país e do mundo.

Segundo Harvey (1994, p. 69), os modernistas vêem o espaço como algo a ser moldado para propósitos sociais e, portanto, sempre subserviente à construção de um projeto social. Assim, transformar Vitória em uma cidade moderna, tal como proposto no projeto de Saturnino de Brito, implicava moldar aquele espaço para fins que atendessem à sociedade espírito-santense e o seu anseio de se mostrar como uma cidade moderna no Brasil e no mundo.

A administração de Muniz Freire tinha como objetivo principal transformar Vitória em uma grande praça comercial, o que ocorreria com a convergência para Vitória de toda a produção de café do sul do Espírito Santo e de parte de Minas Gerais; pretendia-se com isso, escoar por Vitória e não mais pelo Rio de Janeiro, fazendo com que houvesse um fortalecimento do comércio em Vitória (CAMPOS, JR, 2002, p. 64).

Mais uma vez observa-se que a elaboração e a possível aplicação do projeto “Novo Arrabalde” dependia de fatores exógenos ao Espírito Santo. A produção de café no Brasil estava intrinsecamente ligada à economia mundial, onde os produtos agrícolas como o café fazia parte da organização da economia brasileira e das políticas econômicas das unidades da federação. O fortalecimento do comércio de Vitória, e que seria possível com as reformas urbanas propostas no projeto de Saturnino de Brito, dependia de fatores, como o preço do café ou a atividade portuária, que não eram apenas de escalas local ou nacional, mas

estavam ligados à economia mundial, mesmo que numa fase de globalização diferente da que vivemos hoje.

Segundo Campos, Jr. (2002, p. 47), o projeto de Muniz Freire de induzir a convergência do comércio de café de todo o Estado e de parte de Minas Gerais para Vitória implicava investimentos pesados em serviços portuários. No governo de Muniz Freire foram feitos estudos visando a construção do sistema de transporte ferroviário para o interior, bem como estudos para os cais do porto de Vitória.

A proposta de Muniz Freire de viabilizar melhorias para o transporte portuário e ferroviário no Espírito Santo mostra claramente as intenções de “modernizar” o espaço através da ação do Estado, este moldando o espaço e atendendo ao projeto social, tal como indicado por Harvey (1994, p. 69) anteriormente.

Retomando o que propomos no início deste capítulo, onde justificamos a necessidade de um estudo sobre as propostas do projeto “Novo Arrabalde”, é possível verificar, no que foi relatado nos dois parágrafos anteriores, que as atividades portuárias e o transporte ferroviário tão importantes no estado do Espírito Santo nos dias atuais foram estabelecidas como prioritárias no final do século XIX, no governo de Muniz Freire. É evidente que um projeto não cumpre todas as suas expectativas, em razão das mudanças que ocorrem, e que não podem ser previstas, mas é possível verificar que as ações dos agentes envolvidos nos processos previstos em um projeto possibilitam mudanças no espaço, acarretando transformações e possibilitando a realização de propostas estabelecidas. Segundo Campos Jr. (2002, p. 61), se não fosse a crise do café que aconteceu no final do governo de Muniz Freire, provavelmente o seu projeto teria mostrado muitos resultados já naquele período.

O projeto de Saturnino de Britto representava no governo de Muniz Freire uma possibilidade de fazer da capital do Espírito Santo uma cidade inserida no conceito de

cidade moderna. Segundo Harvey (1994, p. 69), no campo da arquitetura e projeto urbano, a modernidade impõe a idéia de que o planejamento e o desenvolvimento devem concentrar-se em planos urbanos de larga escala, de alcance metropolitano, tecnologicamente racionais e eficientes, sustentados por uma arquitetura absolutamente despojada (as superfícies “funcionalistas”, austeras do modernismo de “estilo internacional.”). Assim, o “Novo Arrabalde” busca a funcionalidade da cidade, não apenas de uma parte, mas propõe um projeto que atenda a toda a Vitória, buscando novos alcances para o seu desenvolvimento, o que ocorreria com a realização de aterros, fazendo com que ocorresse uma extensão da cidade, com a incorporação de áreas de manguezais e também de partes da baía. Segundo Britto (1896, p. 18),

...O governo não hesitou ante as dificuldades que resultariam do aproveitamento d'estas planícies, ou melhor, da sua apropriação com o fim que tenha em vista. Com efeito, não se trata só de aproveitar terrenos secos, e sim, ainda, de conquistar definitivamente do mar uma certa área, até agora sob o domínio das altas marés...

É interessante a referência feita no projeto de Britto (1896, p. 18), ao local que hoje conhecemos como Enseada do Suá,

...Vamos tentar a rápida descrição de taes terrenos e daremos, então, conta da latitude econômica da corajosa iniciativa do governo. Elementar inspecção local, faz ver que estas planícies se formaram pela acção millenaria dos mares, amontoando depósitos alluvianos em cordão littoral, que ligou entre si pequenas ilhas, hoje conhecidas pelas denominações – morros Ponte da Passagem, Barro Vermelho, Barrinha, Guajurá, Itapebussu, Suá, Bento Ferreira, etc...

O projeto de Saturnino de Britto propõe a ocupação das áreas que estavam principalmente a leste da área ocupada por Vitória, que naquele período estava concentrada mais na parte central e sul da ilha (MARINATO, 2004).

A expansão da ilha de Vitória significava não apenas ocupar novas áreas, principalmente os mangues e as áreas da baía, mas dotar essas áreas apropriadas de condições próprias de uso. Como citamos anteriormente, era evidente no projeto “Novo Arrabalde” a intenção de “promover boas condições sanitárias” na cidade de Vitória.

A ocupação de mangues e partes da baía, nestas últimas as classificadas

como alagadas, nos encaminha também para pensarmos sobre como percebemos a natureza, ou ainda, como construímos o conceito e a visão da natureza em nossa sociedade. A modernidade, como vimos anteriormente, impôs à cidade uma racionalidade necessária para que os seus moradores gozem de uma boa qualidade de vida, o que se dá com a efetiva organização do espaço pelos agentes – leia-se principalmente Estado. A racionalidade, com a sua ordem, própria da modernidade e presente em vários segmentos da vida humana e na cultura ocidental significava a possibilidade de uma cidade inscrita na modernidade. O projeto de Saturnino de Britto e política do Presidente Muniz Freire aponta os significados de modernidade desejada pela sociedade ocidental do final do século XIX. É interessante ressaltar que à natureza também se creditou uma determinada ordem. O projeto de Britto indica quais os tipos de árvores poderiam dar à cidade um sistema de drenagem “natural” ao solo, tornando o ambiente da cidade mais agradável e saudável. Segundo Britto (1896, p. 29), o plantio dos *Eucalyptus* seria a solução para sanear o solo e curar as doenças – como as febres de mau caráter.

Segundo Freitas (1996, p. 29), durante muito tempo a ciência ocidental pensou que, por trás da aparente desordem da natureza, se escondia uma ordem a desvelar. Idéia já presente em Platão, para quem a organização e a inteligibilidade caracterizariam o mundo.

Modificar a natureza significa, então, dar ordem onde poderia haver uma desordem. No projeto “Novo Arrabalde” fica clara a intenção de organizar a cidade, impor a esta leis que garantam o seu funcionamento e a sua expansão.

Sobre as leis presentes na natureza, numa racionalidade inscrita na modernidade, é interessante observar o texto abaixo de Britto (1896, p. 19),

... Nos casos, porem, dos portos do mar, a apreciação da influência das marés mostra que as águas – vindas do mar para a elle voltarem – obedecem a um regime cujas variações relativas á onda desniveladora e ao mesmo tempo de propagação ascendente e descendente, seguem leis independentes das alterações que porventura o homem intentasse de fazer.

A elaboração e a aplicabilidade do projeto “Novo Arrabalde” necessita, então, nesse contexto, verificar quais são as leis funcionais na natureza e aplicar as leis estabelecidas pelo homem. Aí, entra o homem criador, aquele que tem a possibilidade de domínio sobre a natureza, idéia que pode ser incorporada no mundo laico, com o desenvolvimento da técnica, ou, ainda, numa crença criacionista, onde o homem segue os passos do criador e tem a Terra como o seu lugar de trabalho. Segundo Serra (1987),

O espaço urbano tem a sua forma marcada pelo espaço natural. Ocorre, entretanto, neste espaço, uma série de adaptações resultantes da ação do homem. A forma dessas adaptações depende de um conjunto de condições existentes no espaço, inclusive daqueles dependentes do espaço natural primitivo, depende também das necessidades a serem atendidas, que são socialmente determinadas e, da tecnologia disponível conforme processo de produção.

A possibilidade de modificar o espaço, desmontando morros e utilizando os materiais derivados desses morros para o aterro de mangues e de partes da baía, bem como a possibilidade de drenagem de partes de Vitória, torna-se algo viável desde que atenda a uma racionalidade, onde se deve conhecer e observar as leis da natureza e através de uma nova ordem imposta, impor a técnica à natureza e modificar o ambiente. A realização dos aterros dependia, então, do uso de técnica e de mão-de-obra, o que significava também o uso de capital, sendo este principalmente do Estado, haja vista a concepção prevista no projeto de que o Estado deve dotar o terreno de um saneamento, conforme referência que fizemos do texto de Saturnino de Brito ao Presidente do Espírito Santo Muniz Freire.

A ação do Estado para a efetiva realização do projeto “Novo Arrabalde” dependia de fatores diversos, tais como, os preços dos produtos agrícolas, principalmente o café, no mercado internacional, e as políticas de financiamento de obras públicas, o que nesse caso dependeria da conjuntura econômica do período. É importante ressaltar que em 1896 estávamos em um regime republicano imediatamente posterior ao final do Império e que os ideais republicanos ainda deveriam, segundo os discursos dos governistas, ser inscritos na sociedade brasileira. Conforme citamos anteriormente, a queda do preço do café no final do

mandato de Muniz Freire (CAMPOS, JR., 2002, p. 47), foi um dos motivos que não levaram à efetiva realização do projeto de Muniz Freire no seu governo. Um ponto que pode, por outro lado, mostrar a necessidade da realização do projeto de Muniz Freire, bem com o trabalho do Estado para realizá-lo, é o fato de Vitória ser a capital do Estado, onde estavam localizadas as sedes dos Poderes constituídos, além da previsão de uma potencial portuário declarados pelos políticos e comerciantes da época. Contudo, já citada uma razão pelo não realização do projeto na gestão de Muniz Freire e uma outra razão da sua aplicabilidade e interesse dos agentes, cabe ressaltar uma outra razão da não realização de todo o projeto ainda no governo do Presidente Muniz Freire. Essa terceira razão refere-se à proposta do projeto de que o Novo Arrabalde deveria representar um bairro com boas condições sanitárias e que atendesse os migrantes que seriam atraídos pelo crescimento do comércio em Vitória (CAMPOS, JR., 2002, p. 64). A crise que atingiu o Estado pela queda dos preços do café não permitiu que o capital imobiliário se expandisse naquele momento. O segundo mandato de Muniz Freire, ao contrário do primeiro, em que o referido presidente administrou um Estado beneficiado pelo bom preço do café e do movimento portuário que dava à Vitória a possibilidade de uma evolução urbana mais dinâmica, foi palco de várias crises, obrigando o presidente Muniz Freire a decretar a moratória do estado. O que aconteceu nos anos seguintes, segundo Campos, Jr. (2002, p. 65), foi a ação direta do Estado como negociador dos terrenos do Novo Arrabalde, principalmente pela pagamento de um foro anual ao governo pela utilização do terreno. A grande oferta de terras urbanas não permitiu, então, a formação de um mercado de terras.

O que podemos afirmar que ocorreu de forma eficaz no projeto “Novo Arrabalde” foi a realização dos aterros na ilha de Vitória. É importante ressaltar que os aterros não ocorreram apenas após o projeto de Saturnino de Brito, mas antes de 1896 algumas áreas de Vitória já tinham sido aterradas, embora esse processo tenha sido bem menor do que o

referente aos aterros posteriores ao projeto elaborado no governo de Muniz Freire. Segundo Marinato (2004, p. 57),

Na metade do século XVIII, conforme relato de Derenzi, ‘O mar entra pela prainha e, nos baixios de Roças Velhas, dilui-se nos mangues, que se confundem com o mataréu de colinas. Nas marés menores descobrem bancos de areia, que, pouco a pouco, aterrados, se transformam em embarcadouros e trapiches.

A partir do projeto “Novo Arrabalde” novos aterros foram feitos em Vitória, seguindo as indicações propostas no referido projeto, e o aterro dos mangues representava o pregresso. Tratava-se da expansão da área urbana de Vitória através das regiões de Jucutuquara, Bento Ferreira, Praia do Suá e Praia do Canto. O quadro 2 mostra a realização dos diversos aterros em Vitória:

**Quadro 2: Aterros em Vitória**

| <b>Ano/período</b> | <b>Local</b>                             |
|--------------------|------------------------------------------|
| 1775               | Largo da Conceição (Praça Costa Pereira) |
| 1812/1819          | Porto dos Padres                         |
| 1888               | Parque Moscoso                           |
| 1900               | Praça Oito de Setembro                   |
| 1908/1912          | Porto de Vitória                         |
| 1919               | Forte São João                           |
| 1920/1924          | Jucutuquara                              |
| 1925               | Monte Belo                               |
| 1926               | Praia Comprida                           |
| 1928               | Ilha do Príncipe                         |
| 1936               | Ilha do Boi                              |
| 1951               | Esplanada Capixaba                       |
| 1951               | Bento Ferreira                           |
| 1968               | UFES                                     |
| 1971/1977          | Enseada do Suá                           |
| 1979/1981          | Grande São Pedro                         |
| 1979/1981          | Jabour                                   |
| 1979/1981          | Andorinhas                               |
| 1979/1981          | São Cristóvão                            |
| 1979/1981          | Praia de Camburi                         |

Fonte: Adaptado de MARINATO, Cristina Fiorin. Aterros em Vitória: uma história a ser lembrada. Vitória, 2004. p. 57.

O quadro 2 mostra o deslocamento dos aterros da área centro-sul da ilha em direção às áreas leste e norte de Vitória, seguindo uma tendência já prevista no projeto Novo Arrabalde. As informações contidas no quadro nos permite afirmar que os aterros a partir de

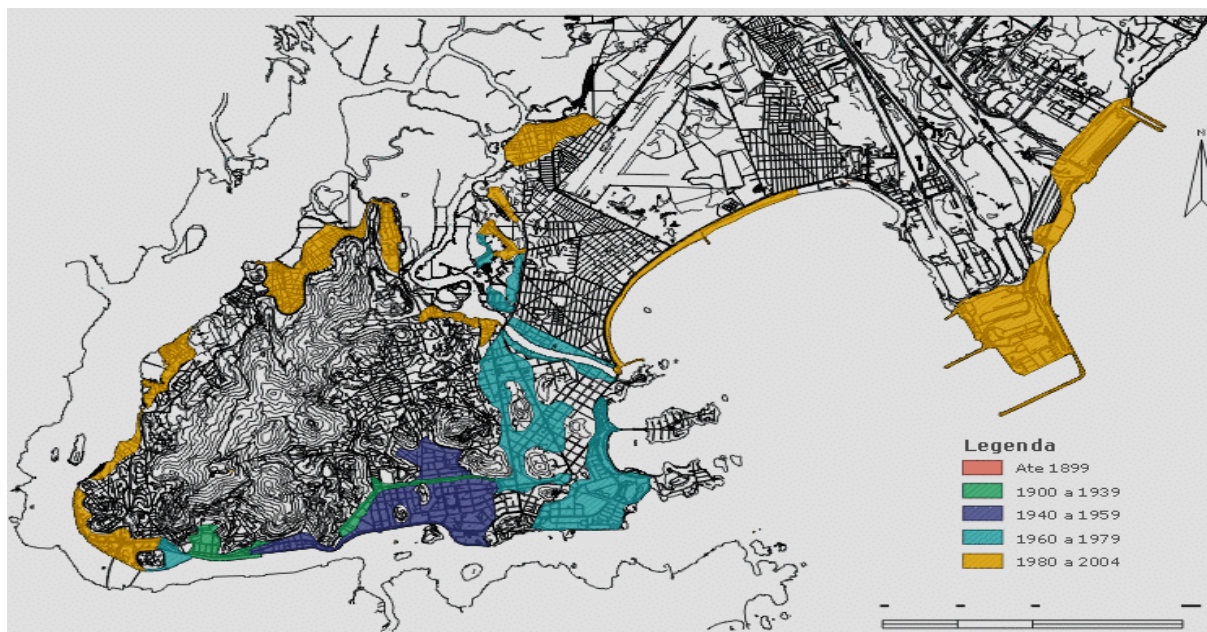


1979, indicado no quadro acima pela área conhecida como Grande São Pedro, indicam uma nova realidade em Vitória, principalmente com o grande problema que foi a ocupação dos manguezais e a construção das palafitas na região noroeste de Vitória, em torno do maciço central da ilha, numa posição totalmente diferente da ocupação a leste e a norte da cidade, que atendia principalmente ao capital imobiliário, o que veremos mais adiante neste trabalho. Todavia, é importante ressaltar, embora não seja o objetivo deste trabalho fazer um estudo exclusivo dos aterros em Vitória, que o período posterior a 1979 representa uma maior dinâmica na realização de aterros. Os períodos de maior número de aterros coincidem com os períodos com uma maior dinâmica econômica, o que acarreta maior necessidade de terrenos para a ocupação imobiliária, ou, no último período do quadro para atender aos migrantes do interior do Espírito Santo ou de outros que chegaram a Vitória e ocuparam com palafitas os manguezais da região noroeste da ilha.

O aterro da Enseada do Suá, que teve início em 1971 como mostra quadro 02, ocorre em um período que a economia brasileira conduzida pelos tecnocratas do regime militar pregam a forte intervenção do Estado para promover o crescimento econômico do país sob a bandeira do “milagre econômico”. Nesse período ocorre um grande deslocamento de pessoas do campo para as cidades brasileiras, estimulado principalmente pelas obras de infraestrutura ou de projetos industriais do Estado Brasileiro. No Espírito Santo os projetos de implantação da CST (Companhia Siderúrgica Tubarão), CVRD (Companhia Vale do Rio Doce), CIVIT (Centro Industrial de Vitória), mostra a importância do Estado como agente de construção do Espaço e reprodução do capital, o que dá com a participação de grupos – ou elites – que crescem financeiramente no mesmo nível do capital, mas exclui grande parcela da população. A necessidade de aterro da área onde hoje temos a Enseada do Suá representou, então, a necessidade do Estado e de um grupo de pessoas de incorporarem novas parcelas da cidade – mesmo que inexistentes, mas criadas pelos aterros para a re-produção do capital. A

figura 3 mostra a cronologia dos aterros realizados em Vitória:

**Figura 3: Aterros realizados em Vitória**



Fonte: MARINATO, Cristina Fiorin. Aterros em Vitória: uma história a ser lembrada. Vitória, 2004. Disponível em [www.car.ufes.br/aterros\\_Vitoria](http://www.car.ufes.br/aterros_Vitoria)

Segundo Marinato (2004, p. 57), as intenções das obras de aterros possibilitam, concluir que em todos os momentos da história existia o interesse político para a realização dos investimentos públicos. Desde as primeiras intervenções dessa natureza, havia uma elite, com interesses econômicos, que direcionava os investimentos urbanísticos em Vitória.

O projeto de Aterro do Suá (assim foi chamado inicialmente) foi elaborado no início da década de 1971 e as obras do aterro tiveram início em 1971. Pelo projeto o aterro seria responsabilidade da Companhia de Melhoramentos e Desenvolvimento Urbano (COMDUSA). O local do aterro era a Praia do Suá – o que explica o nome Aterro do Suá – e o projeto previa um aterro de aproximadamente 1.300.000 m<sup>2</sup>.

Segundo Carvalho (1994, p. 34), o projeto de aterro do Suá era uma forma de expansão da cidade, criando novas áreas comerciais e de serviços fora do Centro de Vitória que se apresentava sem possibilidades de crescimento e bastante congestionado. O aterro da COMDUSA teve início com a construção de um entroncamento que passava pela Ilha do

Papagaio e ia até a Ilha do Sururu, mas esse entroncamento não era suficiente para reter a água que acabaria passando pelas pedras. Foi feito então outro entroncamento que ia da Ilha do Boi até a pedra da UEFA. Depois disso a área interna aos entroncamentos começou a ser aterrada.

Segundo a Secretaria de Meio Ambiente de Vitória (2002 – dados disponíveis na página da Prefeitura Municipal de Vitória na internet – [www.vitoria.es.gov.br](http://www.vitoria.es.gov.br)), os maiores aterros foram realizados nas décadas de 1970 e 1980, na Enseada do Suá, Ilha do Príncipe, Vila Rubim, Santo Antônio, Bento Ferreira, Andorinhas, UFES, Joana D’Arc e Ponta de Tubarão, respondendo essas áreas por 59,23% dos aterros realizados. A maior parte dos aterros surgiu em áreas onde existiam aterros sanitários e que hoje são regiões históricas da cidade, como a Praça Costa Pereira, ou bairros, com a Ilha de Santa Maria, Monte Belo, Ilha do Príncipe, Andorinhas, Maria Ortiz e São Pedro.

O Aterro do Suá não representava uma área de aterro sanitário, mas uma área da baía de Vitória e que deveria ser incorporada para atender às necessidades de expansão da cidade e a reprodução do capital, principalmente o capital imobiliário que com as mudanças na economia nacional, promovia uma maior transferência de pessoas e capitais do campo para as cidades brasileiras. O quadro 3 mostra os tipos de áreas aterradas de Vitória.

### **Quadro 3: Tipos de áreas aterradas em Vitória**

| <b>Tipo de área aterrada</b>             | <b>Extensão (em m²)</b> | <b>Porcentagem</b> |
|------------------------------------------|-------------------------|--------------------|
| Mangues                                  | 4.882.000               | 48,6 %             |
| Baía de Vitória                          | 2.123.000               | 21,1%              |
| Fundos de baía, enseadas e sob arrecifes | 3.051.000               | 30,3%              |
| Área Total                               | 10.056.000              | 100%               |

Fonte: Secretaria de Meio Ambiente de Vitória – ES, 2002. Disponível em [www.vitoria.es.gov.br](http://www.vitoria.es.gov.br). Acesso em 03 jul. 2005

A necessidade de expansão e o congestionamento, citados no parágrafo anterior, faziam parte de um cenário da economia capixaba na segunda metade da década de 1960, onde as perspectivas de crescimento da economia e o chamado “milagre brasileiro” no início da década de 1970 vão permitir ao Estado traçar objetivos visando ações de intervenção no espaço da capital do Espírito Santo. O congestionamento e a necessidade de expansão da cidade do período acima citado representa muito pouco em razão do congestionamento do Centro de Vitória na década de 1980. O que efetivamente aconteceu, em razão do “fim do entusiasmo do milagre econômico”, é que a ocupação do Aterro do Suá não foi feita assim que o referido aterro foi concluído, mas somente anos depois de forma gradativa e mais intensamente na década de 1990 como mostraremos neste trabalho. O que afirmamos mais uma vez, é que as ações desenvolvidas no Espírito Santo, no caso aqui estudado no município de Vitória e mais precisamente na Enseada do Suá, não se deram apenas em nível local, mas através do contato com outras escalas, de nível nacional e local.

Retornando às ações efetivas do Aterro do Suá, segundo Carvalho (1994, p. 34) o aterro promovido pela COMDUSA no Suá tinha como objetivos: 1- A criação de áreas para a ocupação residencial; 2- A urbanização da região do Suá; 3- Possibilitar a criação de atividades comerciais e de prestação de serviços na região, deslocando-se do confuso e congestionado Centro de Vitória; 4- Evitar que, através do molhe existente paralelo ao acesso ao porto, ocorra, por entre as pedras que o forma, o assoreamento do referido canal; 5- A criação de uma extensa praia e uma avenida litorânea para uso da população.

É importante ressaltar dentre os cinco objetivos acima expostos, o objetivo número 1, qual seja, a criação de uma área na cidade para a ocupação residencial. Tal objetivo não foi o principal, haja vista a ocupação que ocorreu naquela área, que priorizou o setor de serviços e o não a construção de residências, embora no início isso tenha acontecido o setor imobiliária na Enseada do Suá priorizou posteriormente o setor de serviços. Não consta nos

objetivos citados no parágrafo anterior a destinação clara de áreas para a construção de edifícios do setor público, mas apenas setor de serviços. Entretanto, o governo do Estado – a COMDUSA era uma empresa estatal – destinou áreas do aterro do Suá à construção de edifícios de órgãos públicos que estavam instalados no Centro de Vitória ou arredores. Segundo Marinato (2004), o autor do projeto urbanístico para a Enseada do Suá foi o arquiteto Jolindo Martins Filho.

Os outros quatro objetivos do Projeto de Aterro do Suá tiveram um alcance bem maior que o objetivo citado no parágrafo anterior sobre a destinação da área aterrada para a construção de moradias. Vale ressaltar que as moradias não deixaram de ser construídas, mas acreditamos que o uso do aterro atendeu mais ao setor de serviços do que o uso residencial.

O projeto da COMDUSA de 1975 (CARVALHO, 1994, p. 34) parcelou a área do aterro em quadras com destinação específica com três denominações próprias: 1- RC – quadras destinadas para residências em condomínio; 2- RU – quadras destinadas para residências unifamiliares; 3- CS – quadras destinadas para o comércio e empresas de prestação de serviços.

As quadras destinadas ao uso de residências em condomínio, e que foram chamadas de RC, foram divididas em RC1, RC2, RC3 E RC4. Em cada uma dessas quadras seriam construídos conjuntos de edifícios.

As quadras CS, destinadas ao comércio e às empresas de prestação de serviços foram divididas em dois setores CS1 e CS4. A quadra CS4 seria uma quadra estritamente comercial, com ruas de pedestres.

As quadras RU, destinadas ao uso de residências unifamiliares foram divididas em dois setores: o norte e o sul.

Todo o projeto de urbanização do aterro feito pela COMDUSA no Suá e que ficou conhecido como Aterro da COMDUSA seguia as legislações da Prefeitura Municipal de Vitória, CARVALHO (1994, p. 81). O aterro promovido pelo COMDUSA e conhecido como aterro do Suá foi concluído em 1977 e permitiu ao capital imobiliário mais uma parcela de solo a ser explorada futuramente, mais precisamente nos anos noventa, pois as construções feitas na década de 1980 foram em número bastante reduzido, porém na década de 1990 alguns fatos como o funcionamento da Terceira Ponte e o crescimento do capital aplicado no mercado imobiliário contribuem para uma maior valorização do solo da Enseada do Suá para o capital imobiliário.

A figura 4 mostra a área do aterro do Suá no ano de 1978, onde podemos verificar a ausência de construções naquele local, embora já existiam os traçados das avenidas e ruas, inclusive nas ilhas do Frade e do Boi.

**Figura 4: Aterro do Suá em 1978**



Fonte: MARINATO, Cristina Fiorin. Aterros em Vitória: uma história a ser lembrada. Vitória, 2004. Disponível em [www.car.ufes.br/aterros\\_Vitoria](http://www.car.ufes.br/aterros_Vitoria). Acesso em 03 julho 2005

### **1.3- A ocupação imobiliária e o projeto do Shopping Vitória na Enseada do Suá**

A área do aterro do Suá antes de ser efetivamente ocupada já possuía projetos de destinações de algumas parcelas do referido aterro. No capítulo anterior mencionamos o projeto executado pelo COMDUSA e que previa a destinação de parcelas do aterro para construções de prédios comerciais e outras parcelas destinadas ao uso residencial. Podemos destacar ainda dois grandes projetos que foram propostos para o aterro do Suá bem antes do início das obras do aterro que deu origem ao bairro da Enseada do Suá. O primeiro refere-se à construção da Terceira Ponte, cujas primeiras discussões foram estabelecidas ainda no final da década de 1960, conforme veremos no próximo capítulo. O segundo projeto foi o da construção de uma área de lazer na área do aterro e que na década de 1980 culminou no projeto do primeiro grande shopping do Espírito Santo – o Shopping Vitória, conforme trataremos neste capítulo.

Em 1971 o Grupo Abril Cultural adquiriu uma área de 148.534,76m<sup>2</sup> do aterro que iria ser realizado, tendo dividido esta área com outros dois grupos empresariais atuantes no Estado do Espírito Santo – o grupo Buaiz e o grupo Real Engenharia. O valor pago pela área serviu para a COMDUSA continuar os serviços de aterro e urbanização da área (CARVALHO, 1984, p. 70).

A COMDUSA também negociou duas áreas do aterro do Suá em 1974, ou seja, antes da efetiva conclusão do aterro. A empresa Urbe S/A adquiriu um área de 113.750 m<sup>2</sup> e a empresa Fibrasa S/A comprou da COMDUSA uma área de 126.410 m<sup>2</sup>. Essas duas áreas foram desapropriadas pelo Estado do Espírito Santo em 1978 para a construção da Terceira Ponte (A Gazeta, 28 jul. 1978, p. 6).

É possível observar pelas informações nos dois capítulos anteriores que a COMDUSA, empresa estatal responsável pelo aterro e venda da área que estava sendo

aterrada no Suá, já se comportava como um agente bastante ativo no mercado imobiliário, embora ainda de forma discreta, pois o aterro ainda não havia terminado e o mercado imobiliário iria ganhar fôlego a partir da década de 1980 e ser bastante lucrativo na década de 1990, como veremos no segundo capítulo deste trabalho.

Retornando ao projeto do Shopping Vitória, a área adquirida pelos grupos Abril, Buaiz e Real Engenharia, não foi ocupada de imediato em 1977 com a conclusão das obras de aterro do Suá, bem como não foi desenvolvido um projeto para futura ocupação da área, mas a referida área ficou vazia para uma futura ocupação, o que provavelmente seria feito com a valorização daquela parcela do solo urbano de Vitória.

O projeto de construção do Shopping Vitória foi realizado em 1987 pela firma Coutinho e Diegues Cordeiro Arquitetos com sede no Rio de Janeiro. O projeto conhecido como “Nova Cidade” não previa apenas a construção do shopping, mas também a construção de prédios comerciais e residenciais (CARVALHO, 1984, p. 106).

É possível verificar que o projeto “Nova Cidade” teria sucesso em um momento onde o mercado imobiliário tivesse um incremento que possibilitasse ao capital imobiliário se reproduzir na Enseada do Suá. É interessante lembrar que o cenário político-econômico do Brasil não era o mesmo do início da década de 1970 quando teve início o aterro do Suá e o projeto da Terceira Ponte. Em 1987 a Terceira Ponte ainda não estava concluída e com um calendário de conclusão várias vezes adiado e sem previsão certa de inauguração. O “Milagre Econômico” tinha ficado para trás. No Estado do Espírito Santo o mercado imobiliário já apontava um crescimento superior às décadas anteriores, mas na Enseada do Suá ainda não havia uma valorização que já ocorria, como exemplo, na Praia do Canto, onde já era possível verificar um processo de verticalização, conforme descreve Gomes (2002, p. 21),

...a partir da década de 80, a verticalização se intensificou na Praia do Canto. Esse aumento das construções verticais no bairro foi favorecido pela criação do Plano Diretor Urbano de Vitória em 1984... O PDU estabelece o gabarito máximo de três



pavimentos de uso comum destinados ao lazer (1 pavimento) ou à garagem (2 pavimentos) e além desses pavimentos, podem ser construídos doze pavimentos de apartamentos, mais um apartamento de cobertura com 50% de área do pavimento tipo.

A Enseada do Suá não apresentava na década de 1980 a mesma dinâmica no mercado imobiliário como outros bairros da zona norte de Vitória, como exemplo, a Praia do Canto. A construção do Shopping Vitória somente ocorre na década de 1990, com a sua inauguração em 28 de junho de 1993. Foram responsáveis pela construção as construtoras Star e Metron, empresas capixabas e bastante atuantes no setor da construção civil e no mercado imobiliário, principalmente a segunda, responsável também pela venda de imóveis residenciais e comerciais por ela construídos.

As outras grandes áreas vendidas pela COMDUSA na Enseada do Suá também não foram efetivamente ocupadas na década de 1980. Algumas áreas vendidas pela COMDUSA foram revendidas por seus compradores e ocupadas, como exemplo, as casas que foram construídas junto à obra da Terceira Ponte e que eram ocupadas por parcelas da classe média que saíram do Centro de Vitória. Os preços atrativos dos terrenos, a proximidade do Centro – que ainda apresentava uma grande importância no comércio varejista e no setor de prestação de serviços, e a possibilidade de morar em casa e não em apartamento são motivos que podem ser apontados para a saída dessas pessoas do Centro de Vitória onde ainda havia a concentração das melhores lojas e profissionais do setor de serviços. Segundo o Jornal A Tribuna (25/08/82, p. 14), em 1982 haviam 23 casas já construídas junto à Terceira Ponte e que eram ocupadas por pessoas de classe média, onde o título da referida reportagem indica ser o Aterro do Suá um novo bairro de luxo. Até o final da década de 1980 a Enseada do Suá apresentava um número pequeno de construções, que se restringia às casas existentes junto à ponte em construção – conforme mencionamos anteriormente, além do edifício do Hortomercado Municipal e o Edifício do Palácio do Café, sendo que a maioria dos terrenos e glebas estavam vazios.

Como afirmamos anteriormente, a área central de Vitória na década de 1980 ainda apresentava um grande número de empresas do setor terciário, principalmente em relação às lojas de departamentos ou de grande porte, como exemplos, as Lojas Americanas, a C&A e a Mesbla, atuantes no Estado do Espírito Santo apenas no Centro de Vitória. O crescimento do setor imobiliário já observado na Praia do Canto ainda nos anos oitenta não possibilitara até então um crescimento no setor de serviços fora do Centro de Vitória e que implicasse na não necessidade de um deslocamento dos moradores da zona norte de Vitória para a área central. As mudanças no uso do solo urbano estavam ocorrendo e promovendo a instalação de novos segmentos do setor terciário fora do Centro de Vitória. Na Praia do Canto a construção do Centro da Praia Shopping representou uma maior oferta de serviços e lojas naquele bairro, como descreve CASER e CONDE (1994, p. 74),

A transformação do uso foi verificada na necessidade de se ter um comércio e serviços variados na região da Praia do Canto. Havia um número grande de moradores que precisavam se deslocar até o centro da cidade para comprar roupas, sapatos e procurar atendimento médico, etc. A ocasião, então era propícia para que este tipo de comércio e serviços se estabelecesse na Praia do Canto. Um fato que marcou o início dessa nova fase foi à inauguração do Centro da Praia Shopping, na avenida Nossa Senhora da Penha.

O setor da construção civil na Grande Vitória na década de 1980 apresentava uma grande participação no setor habitacional e uma pequena participação na construção de edifícios comerciais ou de prestação de serviços. O projeto do Shopping Vitória na Enseada do Suá apontava como uma possibilidade do crescimento da construção civil além do segmento habitacional, o que poderia promover uma valorização do solo urbano na Enseada do Suá e em outras partes do município de Vitória a partir da desvalorização dos imóveis localizados no Centro de Vitória. A construção de um grande empreendimento comercial poderia levar à descentralização de algumas empresas de grande porte e que estavam localizadas apenas no Centro, como exemplo, as Lojas Americanas. O aquecimento no mercado imobiliário e um crescimento do capital imobiliário na Grande Vitória dependia de fatores locais, como exemplo, a dotação de infra-estrutura e mobiliário em alguns bairros

por parte da prefeitura, mas também de fatores no nível estadual e nacional, como a inauguração da Terceira Ponte e recursos financeiros estaduais e do governo federal para o financiamento de projetos das empresas privadas. A demarcação de alguns terrenos para a construção de edifícios do setor público, como exemplo, o Tribunal de Justiça, é um exemplo de como o Estado poderia promover na Enseada do Suá um crescimento do segmento da construção civil e contribuir para a reprodução do capital imobiliário.

Como afirmamos nesta seção, a Praia do Canto já apresentava nas décadas de 1970 e 1980 um grande crescimento imobiliário, o que foi demonstrado pelo processo de verticalização e a construção do Centro da Praia Shopping. Contudo, não podemos desconsiderar o crescimento do mercado imobiliário em Jardim da Penha, onde o grande número de construções de apartamentos pode ser explicado pela proximidade da Universidade Federal do Espírito Santo em Goiabeiras. As Ilhas do Boi e do Frade eram os locais procurados pelas pessoas das classes mais altas do Espírito Santo com os terrenos mais valorizados e comprados apenas por um pequeno grupo, mas contribuindo para a valorização das áreas vizinhas como a Enseada do Suá e a Praia do Canto.

O município de Vitória apresentava na década de 1980 uma concentração do setor terciário no Centro e ao que chamamos hoje de antigo centro – que abrange o Centro, a Cidade Alta e o Parque Moscoso. Parte da classe média e das famílias mais abastadas já tinham saído do antigo centro em direção às zonas norte e leste de Vitória, com destaque para a Praia do Canto, Ilha do Boi, Ilha do Frade e Jardim da Penha. Todavia, o Centro de Vitória ainda despontava como uma área valorizada, principalmente pela centralização do setor terciário. O capital imobiliário apresentava, entretanto, um crescimento considerável, principalmente com a evolução do segmento da construção civil que estava se processando em direção às porções norte e leste de Vitória. A década de 1980 apresentava os indicativos de grandes transformações espaciais que iriam ocorrer na Grande Vitória na década seguinte e

que seriam bastante visíveis, principalmente no nosso objeto de estudo, a Enseada do Suá.

Na seção seguinte faremos um estudo sobre a importância do projeto e inauguração da Terceira Ponte nas grandes transformações espaciais ocorridas na Enseada do Suá e em Vitória na década de 1990.

#### **1.4- A construção e a inauguração da Terceira Ponte**

Os municípios de Vila Velha e Vitória apresentaram desde as suas fundações como vilas uma grande integração através da Baía de Vitória. A capital do Espírito Santo e o município de Vila Velha sempre tiveram uma grande importância na economia e na política do Estado e com o passar dos anos a integração entre os dois municípios foi se tornando cada vez maior, contribuindo assim para o desenvolvimento de técnicas que levassem a melhorias no sistema de transporte entre Vitória e Vila Velha.

Os deslocamentos entre Vila Velha e Vitória eram feitos através de embarcações até a inauguração da ponte Florentino Ávidos em 1928. É interessante ressaltar que a ponte Florentino Ávidos não atendeu apenas ao transporte rodoviário, mas também ao transporte ferroviário no período de 1940 - 1981, quando um trem transportava carga até ao porto de Vitória (Jornal A Tribuna – Vitória/ES, 10 de abril de 1991, p. 11). A construção da primeira ponte ligando o município de Vila Velha à capital foi um marco na história do Espírito Santo, marcando o uso de novas técnicas para os fluxos de pessoas e mercadorias entre Vitória e a porção sul da capital. O crescimento da economia capixaba, o aumento da população do Espírito Santo e as mudanças tecnológicas que ocorreram principalmente no setor de transportes – o desenvolvimento do transporte rodoviário na década de 1950 como exemplo, contribuíram para a necessidade da construção de novas alternativas à ponte Florentino Ávidos, em decorrência do esgotamento da capacidade da referida ponte.

A construção da ponte Ilha do Príncipe – conhecida como Segunda Ponte – em 13 de outubro de 1979 (Diário Oficial do Espírito Santo. Vitória: 13 de outubro de 1979. 3ª p) é um exemplo da ação do Estado e do capital em novas vias de transportes em Vila Velha e Vitória. Apesar de ser inaugurada em 1979, o projeto da Segunda Ponte foi feito ainda na década de 1960, sendo que as obras tiveram início no dia 07 de dezembro de 1973,

ou seja, a construção da ponte durou quase seis anos. Sobre o projeto da Segunda Ponte e o esgotamento da ponte Florentino Ávidos, é interessante destacar a reportagem publicada no jornal A Tribuna (Vitória – ES, 31 de dezembro de 1977, p. 5),

... Desde o dia 23 de setembro de 1969, quando a empresa paulista Hidroservice apresentou um projeto da ponte ao então diretor da antiga Companhia de Desenvolvimento do Espírito Santo, Lélío Rodrigues. Na apresentação do projeto, o diretor presidente da Hidroservice, Henry Maksoud – também proprietário do grupo Visão – ressaltava o papel desse “projeto de transcendental importância” para a cidade de Vitória e para o estado, de vez que a obra cogitada representará substancial melhoria do trânsito, pois no ano passado, nos engarrafamentos diários, 44.880 automóveis se engalinharam entre Vitória e o continente...

A reportagem acima mencionada mostra que o município de Vitória apresentava no final da década de 1960 um crescimento no número de automóveis que implicava a necessidade de uma nova via de circulação entre a capital e o município de Vila Velha. Entretanto é interessante ressaltar que antes da inauguração da Segunda Ponte em 1979, o governo do Estado do Espírito Santo já estabelecia a necessidade de construção de uma terceira via de ligação entre Vitória e Vila Velha. Em 25 de janeiro de 1973 o governo do Estado do Espírito Santo promulga a lei nº 2.759 visando a construção e administração de uma ponte rodoviária sobre a Baía de Vitória ligando a capital do Espírito Santo ao município de Vila Velha. A autorização para a construção de uma terceira ponte ocorre quando as obras da segunda ponte ainda não tinham começado o que vai acontecer somente no mês de dezembro do ano de 1973, como citamos nesta seção deste trabalho. Essas ações do Estado na construção de obras de infra-estrutura, buscando novas vias de circulação entre Vitória e Vila Velha, coincidem com um momento de crescimento da economia capixaba, mas não podemos deixar de lembrar que nesse período o país vive o período de uma ditadura militar com uma forte ação do Estado brasileiro em obras de infra-estrutura, quando o Brasil do início da década de 1970 experimenta o que ficou conhecido como “milagre econômico”. As grandes obras não acontecem apenas no Espírito Santo, mas em várias partes do Brasil. A grandiosidade da recém inaugurada Ponte Rio - Niterói serviu de modelo para que no Espírito

Santo fosse projetada uma obra de grande porte a fim de inscrever o Estado no rol da modernidade. Na segunda seção deste capítulo descrevemos as ações desenvolvidas pelo Estado – principalmente com os aterros desenvolvidos no município de Vitória – com a intenção de “modernizar” Vitória, fazendo com que este município ficasse no mesmo nível das “cidades modernas”. O Estado mais pobre da região Sudeste continuava, desde o final do século XIX com Saturnino de Britto, a buscar a sua inserção na modernidade que era projetada pelos tecnocratas do regime militar do início da década de 1970. O projeto de uma terceira ponte antes mesmo do início das obras da segunda ponte mostra como o Estado brasileiro estava disposto a utilizar recursos buscando um desenvolvimento rápido. As instalações das empresas Companhia Vale do Rio Doce (CVRD) e Companhia Siderúrgica de Tubarão (CST), bem como o complexo portuário de Tubarão em Vitória também são exemplos de ações do Estado em um modelo de desenvolvimento com um uso maciço de recursos públicos.

O projeto da terceira ponte ligando Vitória à Vila Velha foi diferente não apenas na dimensão da obra, mas principalmente pela localização da futura ponte. As pontes Florentino Ávidos e do Príncipe faziam a ligação do município de Vila Velha com o Centro de Vitória, onde estava localizada a maior parte das empresas do setor terciário, principalmente as empresas de prestação de serviços e grandes lojas do comércio varejista. O Centro de Vitória e arredores – Cidade Alta e Parque Moscoso, como exemplos, ainda concentravam até a década de 1970 um considerável parcela da classe média de Vitória. A ligação das duas pontes com o Centro de Vitória era uma expressão da importância do Centro no município de Vitória. Mas, como citamos na seção anterior, na década de 1970 já era observado um deslocamento do setor de serviços para a Praia do Canto, bem como o setor da construção civil estava apresentando um crescimento na zona norte de Vitória, inclusive com indicativos de processo de Verticalização na Praia do Canto (GOMES, 2002). A localização

da Companhia Vale do Rio Doce e da Companhia Siderúrgica de Tubarão na porção norte de Vitória, a nova dinâmica gerada pelo porto de Tubarão e a localização também na porção norte da Universidade Federal do Espírito Santo podem ser indicados como fatores que contribuíram para a necessidade de construção de uma nova ponte entre Vitória e Vila Velha a partir não mais do Centro de Vitória, mas da porção norte de Vitória, onde estavam instaladas as siderúrgicas, o porto e a Universidade Federal do Espírito Santo. Todavia não podemos esquecer que desde o final do século XIX havia sido projetado pelo Estado um crescimento em Vitória direcionado para o norte do município, através da incorporação de novas parcelas do solo pelo capital imobiliário, com ações desenvolvidas principalmente pelos aterros realizados na capital do Espírito Santo, como descrevemos na segunda seção deste capítulo. O projeto da terceira ponte visou a utilização de partes do município até então não utilizadas em obras de infra-estrutura de grande porte, tal como já havia acontecido com a Ponte Florentino Ávidos e a Ponte do Príncipe. O aterro do Suá foi indicado como o local para a saída da futura ponte em Vitória. Do outro lado, no município de Vila Velha, a saída da ponte seria junto ao litoral de Vila Velha, indicando também uma nova organização, pois as saídas das pontes Florentino Ávidos e Segunda Ponte naquele município estavam localizadas em bairros próximos ao Centro de Vitória, onde havia um maior uso do solo urbano e conseqüente valorização pelo mercado imobiliário. A figura 5 mostra o local onde seria construída a terceira ponte ligando Vitória à Vila Velha, que pode ser observado nos traços sobre a Baía de Vitória na referida figura.



**Figura 5: Vista área da Baía de Vitória e o projeto da Terceira Ponte**



Fonte: Instituto de Pesquisa do Espírito Santo. Aterro do Suá em 1978. Vitória, 2005. Disponível em CD-ROM

O aterro do Suá foi definido como o local onde seria a saída da terceira ponte em Vitória, o que não aconteceu no município de Vila Velha, pois observando a fotografia é possível observar que os traços feitos sobre a Baía de Vitória indicam a construção da ponte com uma saída na Prainha – bairro de Vila Velha, mas precisamente entre o morro do Convento da Penha e a Escola de Aprendizes Marinheiros. A ponte, como vemos hoje, foi construída do outro lado do morro do Convento da Penha, ou seja, entre o Morro do Moreno e o morro do Convento da Penha. A localização da saída da nova ponte no aterro do Suá possibilitaria o fluxo de veículos e pessoas de Vila Velha ou dos municípios do sul do Espírito Santo diretamente com a porção norte e leste de Vitória. Isso possibilitaria ao

mercado imobiliário incorporar parcelas do solo de Vila Velha que até então não estavam sendo comercializadas, bem como incrementar o crescimento do mercado imobiliário que estava ocorrendo na zona norte, como exemplo, na Praia do Canto, onde já ocorria um processo de verticalização. A ponte a ser inaugurada representava uma oportunidade de mudanças no uso do solo urbano em Vitória, indicando uma evolução urbana em direção às porções norte e leste da capital.

Se a construção da terceira ponte ligando Vila Velha à Vitória representava a possibilidade de mudanças na evolução urbana na capital, bem como na Enseada do Suá – parte mais específica desta pesquisa, tal fato dependia não apenas dos fatores ou das ações da administração municipal ou estadual, mas dos recursos do governo federal. Mas o “Milagre Econômico” tinha ficado para trás e na década de 1980 a conjuntura econômica não fez do Estado um distribuidor de recursos como no início da década anterior, ou mesmo um empreendedor de projetos, como a Ponte Rio - Niterói ou a terceira ponte entre a capital e Vila Velha. Tal situação levou até mesmo a proposta de demolição da nova ponte. Segundo o Jornal A Gazeta (Vitória – ES, 19 de fevereiro de 1981, p. 5), o Deputado Federal Eurico Thedorico de Assis Ferraço – ligado ao grupo do Governador Eurico Rezende, a falta de recursos poderia inviabilizar o término da Terceira Ponte, com a necessidade de demolição do que já havia sido construído.

A previsão inicial da inauguração da Terceira Ponte era para o ano de 1981, mas finalmente em 23 de agosto de 1989 a Terceira Ponte é inaugurada (Jornal A Tribuna. Vitória – ES: 23 de agosto de 1989, p. 7), representando a maior obra pública já realizada no Espírito Santo, é considerada o maior símbolo arquitetônico da cidade, com um vão principal de 200 metros de um pilar ao outro, 70 metros de altura e 3,33 Km de extensão, tendo como construtora responsável pela obra o empresa Norberto Odebrech (dados disponíveis em [www.vitoria.es.gov.br](http://www.vitoria.es.gov.br)). A ponte foi inaugurada com o nome “Ponte Deputado Castello

Mendonça”, segundo a lei nº 3.558/83, em substituição ao nome “Ponte Presidente Médice”, instituído na lei nº 2.759/73 (OLIVEIRA, 2005).

A inauguração da Terceira Ponte possibilitou por parte do Estado do Espírito Santo decisões que mudaram o sistema de transportes na Grande Vitória, bem como possibilitou ao capital imobiliário perspectivas de reprodução a partir efetiva realização de um mercado mais atuante em Vitória e Vila Velha principalmente em outras parcelas do solo urbano desses dois municípios, indicando a continuidade de um processo de evolução urbana que já vinha ocorrendo em direção à zona norte de Vitória e ao litoral de Vila Velha. Em relação ao sistema de transporte rodoviário, a inauguração da Terceira Ponte representou a utilização da nova via como opção de novas linhas de ônibus, ou ainda, mudanças nos itinerários das linhas existentes que passariam a utilizar a nova ponte. As mudanças mais significativas vão ocorrer na década de 1990 com o projeto Transcol que mudou totalmente a organização do transporte coletivo na Grande Vitória. Essas mudanças serão indicadas no capítulo seguinte deste trabalho. Sobre a evolução urbana em Vitória e Vila Velha a partir da inauguração da Terceira Ponte, conforme apontados neste parágrafo, havia um deslocamento das classes médias e alta para outras áreas da capital e de Vila Velha, qual seja, na capital um deslocamento para a zona norte do município e em Vila Velha em direção ao litoral. Na seção anterior deste trabalho mostramos que na década de 1980 o mercado imobiliário na zona norte de Vitória era uma alternativa ao Centro e arredores deste, indicando novas possibilidades de uso do solo fora da área central da capital, inclusive com um processo de verticalização na Praia do Canto (GOMES, 2002) e lançamentos imobiliários em Jardim da Penha e Jardim Camburi. Essa evolução urbana em direção à zona norte de Vitória é bem anterior e na segunda seção deste capítulo mostramos que o Projeto Novo Arrabalde desenvolvido no final do século XIX pelas mãos de Saturnino de Brito no governo de Muniz Freire já indicava a incorporação de outras parcelas do solo urbano na zona norte da capital. O aterro do Suá, que

deu origem à Enseada do Suá na década de 1970, é um exemplo desse processo de incorporação de novas áreas, pois o Centro de Vitória já se mostrava congestionado e apresentava obstáculos ao crescimento econômico de Vitória (CARVALHO, 1994). Do outro lado da Baía de Vitória o município de Vila Velha apresentava em 1989 um crescimento no número de construções nos bairros criados na porção do município no litoral. Um exemplo é o conjunto Coqueiral de Itaparica construído na década de 1980 e tendo como característica o grande número de apartamentos que classificava tal empreendimento como o maior conjunto habitacional do Espírito Santo. O referido empreendimento não atenderia às classes média e alta, mas indicava uma ocupação de uma área de Vila Velha que até então não era ocupada. Segundo Campos Jr. (2005), o município de Vila Velha foi bastante beneficiado pelos financiamentos realizados pela Caixa Econômica Federal e apresentou um grande crescimento no segmento de construções de conjuntos residenciais. Realizando um recorte onde poderemos destacar os bairros de Praia da Costa, Itapoã e Itaparica, que apresentavam já na década de 1980 um considerável crescimento do número de construções de edifícios de apartamentos, é possível afirmar que as novas parcelas do solo urbano incorporadas pelo capital imobiliário em Vila Velha acompanharam o mesmo sentido da evolução urbana promovida pelo capital em Vitória, ou seja, os bairros de Vila Velha acima citados estão na mesma direção dos bairros da zona norte de Vitória e são separados pela Baía de Vitória. Assim, o capital imobiliário estendeu a sua capacidade de reprodução no sentido da zona norte de Vitória, mas estendendo-o também para Vila Velha na mesma direção. A saída das classes mais abastadas da população de Vitória para outras áreas, precisamente para a zona norte do município indicam uma evolução em setores, como a proposta por Hoyt, mas cuidamos de não indicarmos a incorporação de novas parcelas do solo urbano em Vitória como um fato “natural” e que ocorreria com o aumento demográfico, porém no início deste parágrafo afirmamos que o Estado tomou decisões que possibilitaram mudanças em Vitória.

Outros agentes, como exemplo, as empresas de construção civil – indicando a necessidade do capital imobiliário de se reproduzir no espaço urbano, permitiram a constituição de uma evolução urbana em setores como o proposto por Hoyt.

A construção da Terceira Ponte e o seu efetivo funcionamento em 1989 permitiu uma aceleração dos processos que ocorriam em Vitória, onde uma evolução urbana em direção à zona norte do município estava ocorrendo e que vai a partir da década de 1990 se configurar de maneira mais visível. O uso do solo urbano vai se intensificar com uma atuação mais eficaz dos agentes envolvidos. A Enseada do Suá é um exemplo bastante forte dessas mudanças que ocorrem em Vitória, principalmente por ser o local onde será instalado o primeiro grande shopping do Espírito Santo e o acesso da Terceira Ponte, dois elementos que foram discutidos nesta seção e na seção anterior.

No próximo capítulo analisaremos as mudanças que ocorreram a partir da década de 1990, quando as mudanças decorrentes da inauguração da Terceira Ponte e do Shopping Vitória vão se efetivando, frutos não apenas dos agentes locais, mas da interseção de outras escalas.

## **2- O crescimento do setor imobiliário na década de 1990 e o uso do solo urbano em Vitória**

As ações desenvolvidas pelo Estado na Enseada do Suá na década de 1990 mostram a importância desse agente produtor do espaço urbano e a sua articulação com o capital privado, contribuindo para mudanças nas formas, funções e estrutura urbana de Vitória. Nas três seções deste capítulo abordaremos questões sobre o uso do solo em Vitória a partir da década de 1990, a perda da importância do Centro como concentrador das atividades do comércio varejista e de serviços, bem como mostraremos a importância do Estado como promotor imobiliário na Enseada do Suá com as construções das novas sedes dos poderes públicos e o interesse do mercado imobiliário na construção de edifícios comerciais e de escritórios em Vitória.

## **2.1- O uso do solo urbano em Vitória a partir da década de 1990**

A década de 1990 representa um período de grandes mudanças no espaço urbano de Vitória, onde o uso do solo urbano – a partir da necessidade de reprodução do capital imobiliário e da conseqüente valorização de terras na capital do Espírito Santo – foi um fator importante para a evolução urbana de Vitória, permitindo que as mudanças que já ocorriam nas décadas anteriores ocorressem de forma mais acelerada e efetiva. No capítulo anterior indicamos alguns pontos que mostravam como o espaço urbano de Vitória estava organizado em relação ao uso do solo urbano antes da década de 1990. A segunda seção do primeiro capítulo, como exemplo, descreve as ações previstas no projeto Novo Arrabalde para a ocupação de outras áreas de Vitória a partir da expansão através dos aterros e que iriam permitir um crescimento da cidade para fora do Centro junto ao porto de Vitória. Ainda na referida seção, o quadro 02 (mostrando a cronologia dos aterros realizados em Vitória) permite uma amostragem da ocupação de outras áreas, principalmente após a década de 1920, quando o aterro feito em Jucutuquara revela uma ocupação no entorno do Centro, mas no sentido norte da ilha de Vitória, estendendo-se também para a parte continental da capital. Os aterros seguintes à década de 1920 e descritos no quadro 2 deste trabalho mostram como foi a ocupação de novas áreas fora do Centro de Vitória, mas permitindo também perceber que com exceção de São Pedro – localizado na porção oeste da capital – a ocupação seguiu à direção norte de Vitória. Todavia, a área de ocupação mais antiga de Vitória – que compreende o Centro, a Cidade Alta e entorno – se apresentava como os locais de moradia das classes médias e alta de Vitória. Isso pode ser explicado pela grande importância do Centro não apenas em Vitória, mas em todo o Espírito Santo. Segundo Campos Jr. (2002, p. 121), Vitória antes de 1960 era centro de comércio e de serviços (principalmente portuários) da produção agrícola exportadora. Depois de 1960 essa característica permanece, embora se possa

adicionar a produção industrial.

A importância conferida à produção industrial na segunda metade do século XX, conforme Campos Jr. (2002), também permite acrescentar um outro fator que poderia promover um crescimento da população de Vitória e continuar a evolução urbana em curso, qual seja o deslocamento da população para a porção norte de Vitória. Esse outro fator, que está diretamente ligado às obras e instalação das siderúrgicas de Tubarão e da Companhia do Vale do Rio Doce, refere-se ao crescimento da população urbana, esta decorrente principalmente da migração da população de áreas rurais dos municípios do Espírito Santo para Vitória. Nesse sentido é interessante destacar o estudo de Santos (1998, p. 69) sobre a urbanização na década de 70 do século XX,

A partir dos anos 70, o processo de urbanização alcança novo patamar, tanto do ponto de vista quantitativo, quanto do ponto de vista qualitativo. Desde a revolução urbana brasileira, consecutiva à revolução demográfica dos anos 50, tivemos, primeiro, uma urbanização aglomerada, com o aumento do número – e da população respectiva – dos núcleos com mais de 20.000 habitantes e, em seguida, uma urbanização concentrada, com a multiplicação de cidades de tamanho intermediário, para alcançarmos, depois, o estágio de metropolização, com o aumento considerável do número de cidades milionárias e de grandes cidades médias (em torno de meio milhão de habitantes).

A década de 1950 apresenta-se como um período de grande crescimento populacional, enquanto a década de 1970 caracteriza-se não apenas como um período de acentuado crescimento populacional, mas, também, como um momento de crescimento do número de cidades com contingentes populacionais acima de 1 milhão de habitantes e, ainda, com um crescimento considerável das cidades médias. A instalação de empresas industriais de grande porte, como a Companhia Siderúrgica de Tubarão e a Companhia Vale do Rio Doce, no Espírito Santo faz parte de uma conjuntura econômica na qual o Estado apresenta-se como um agente empreendedor e de ações diretas no espaço urbano. O processo de urbanização em curso no Brasil de acordo com Santos (1998), ocorre com as obras de infraestrutura e da construção de empresas estatais. Em Vitória ocorre um grande crescimento da sua população, que era de 83.351 habitantes em 1960 e passa a 133.022 habitantes em 1970



(Instituto de Pesquisa do Espírito Santo, 2001). No período de uma década – 1960 a 1970 – há um acréscimo de aproximadamente 62% na população da capital do Espírito Santo. Ora, um crescimento tão grande em um período de apenas dez anos vai contribuir para a necessidade de ocupação de outras áreas fora do Centro de Vitória, bem como para os municípios vizinhos. No caso específico de Vitória, a área do Novo Arrabalde e as áreas mencionadas no quadro 2 tornaram-se para o mercado imobiliário possibilidades de incorporação fora do Centro, quer para a instalação de empresas ligadas às siderurgias, ou, ainda, para novas áreas residenciais, como exemplos, os bairros Praia do Canto, Jardim Camburi e Jardim da Penha, que se destacaram a partir da década de 1970 no mercado imobiliário em Vitória em razão da instalação da Companhia Siderúrgica de Tubarão, da Companhia Vale do Rio Doce e dos portos de Tubarão e Praia Mole na porção norte da capital.

O crescimento do mercado imobiliário na Praia do Canto e Jardim Camburi a partir da década de 1970 é apresentado nos quadros 4, 5 e 6, possibilitando verificar uma diminuição do interesse do mercado imobiliário pelo Centro em Vitória.

**Quadro 4: Aprovações pela Prefeitura de Vitória para a construção de edifícios na região administrativa V – Praia do Canto**

| <b>Período</b>          | <b>Número de edifícios</b> |
|-------------------------|----------------------------|
| 18/07/1951 a 23/04/1954 | 7                          |
| 24/04/1954 a 16/06/1971 | 66                         |
| 17/06/1971 a 10/03/1984 | 235                        |
| 11/03/1984 a 26/12/1994 | 165                        |
| 27/12/1994 a 23/12/1998 | 19                         |

Fonte: Adaptado de BOTECHIA, Flavia Ribeiro. **Áreas centrais em transformação: os tempos e os espaços no centro tradicional de Vitória (ES)**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura) – Escola de Arquitetura. Universidade Federal de Minas Gerais, 2001.

**Quadro 5: Aprovações pela Prefeitura de Vitória para a construção de edifícios na região administrativa VI – Jardim Camburi/Goiabeiras**

| <b>Período</b>          | <b>Número de edifícios</b> |
|-------------------------|----------------------------|
| 22/04/1970 a 16/06/1971 | 69                         |
| 17/06/1971 a 10/03/1984 | 531                        |
| 11/03/1984 a 26/12/1994 | 329                        |
| 27/12/1994 a 16/11/1998 | 73                         |

Fonte: Adaptado de BOTECHIA, Flavia Ribeiro. **Áreas centrais em transformação: os tempos e os espaços no centro tradicional de Vitória (ES)**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura) – Escola de Arquitetura. Universidade Federal de Minas Gerais, 2001.

**Quadro 6: Aprovações pela Prefeitura de Vitória para a construção de edifícios na região administrativa I – Centro**

| <b>Período</b>          | <b>Número de edifícios</b> |
|-------------------------|----------------------------|
| 06/05/1935 a 23/04/1954 | 18                         |
| 24/04/1954 a 16/06/1971 | 114                        |
| 17/06/1971 a 10/03/1984 | 94                         |
| 11/03/1984 a 26/12/1994 | 9                          |
| 27/12/1994 a 13/08/1997 | 2                          |

Fonte: Adaptado de BOTECHIA, Flavia Ribeiro. **Áreas centrais em transformação: os tempos e os espaços no centro tradicional de Vitória (ES)**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura) – Escola de Arquitetura. Universidade Federal de Minas Gerais, 2001.

A análise dos quadros 4, 5 e 6 permite afirmar que o período 1971 – 1994 representou um crescimento extraordinário de projetos de construções de edifícios nas regiões da Praia do Canto e Jardim Camburi/Goiabeiras, sendo que nesta última houve uma participação maior nos bairros de Jardim da Penha e Jardim Camburi, segundo a pesquisa feita por Botechia (2001). Por outro lado, no período 1971 – 1994, houve uma grande diminuição do número de projetos para a construção de edifícios na região administrativa do Centro. Isso mostra que a partir da década de 1970 o mercado imobiliário trabalhava com perspectivas de um crescimento dos negócios fora do Centro de Vitória, indicando a valorização do solo urbano naquelas áreas.

Apontamos nesta seção o crescimento da população de Vitória e a instalação dos complexos de Tubarão e da Vale do Rio Doce como fatores que contribuíram para uma necessidade da incorporação de outras parcelas do solo urbano em Vitória pelo

capital imobiliário. Contudo, vale também destacar que o aumento populacional observado na Grande Vitória, fez também aumentar a parcela da população classificada como classe média em Vitória. Isto se deve principalmente aos novos postos de trabalho criados com a instalação das companhias siderúrgicas e com a expansão da atividade portuária decorrente da exportação de minérios pelos portos de Tubarão e Praia Mole. Esses novos empregos na capital do Espírito Santo permitiram ao mercado imobiliário uma expansão em moldes diferentes da ação anterior quando o Estado era o principal agente promotor, conforme descreve Campos Jr (2002). Ainda segundo Campos Jr (2002, p. 126), sobre indicativos de crescimento da renda no Espírito Santo,

Registramos o acréscimo de 106% na renda domiciliar per capita na década de 70 no Espírito Santo, contra um crescimento para o resto do país na ordem de 70% no mesmo período. Da mesma forma o PIB per capita evoluiu destacando-se da média brasileira de 70 para 80, com crescimento de 125,6% contra 80%. Tratou-se, portanto, de uma situação particular da realidade capixaba com manifestações em Vitória, situação que deve ser considerada juntamente com as medidas de caráter fomentador da construção civil imobiliária promovidas em âmbito nacional pelo governo federal, como a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH) e do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), dentre outras...

A década de 1970 afirma-se como um período na qual há uma aceleração do crescimento da população de Vitória e do processo de evolução urbana já em curso nas décadas anteriores e que indicam uma forte tendência do crescimento da cidade para a porção norte. Ao verificarmos uma nova dinâmica no mercado imobiliário, com um crescimento no número de projetos de construção de edifícios em outras áreas fora do Centro, como demonstrado nesta seção, podemos afirmar que há uma valorização das terras que passaram a ser incorporadas pelo mercado imobiliário. Assim, o Centro deixa de ser a partir da década de 1970 a possibilidade maior de reprodução para o capital imobiliário. O retrato que se tem do mercado imobiliário a partir de então é a perda da importância gradativa – e que vai se acentuando – do Centro e a valorização da Praia do Canto, Jardim da Penha e Jardim Camburi para os agentes produtores do espaço urbano.

As obras de infra-estrutura realizadas pela Prefeitura Municipal de Vitória

na porção norte da capital, como exemplo, as vias de circulação na Praia do Canto, ou, ainda, a área de lazer conhecida como Praça dos Namorados na referida área apontam para investimentos que buscam não apenas dotar a região da Praia do Canto de melhores condições de infra-estrutura e melhorias do mobiliário urbano ou áreas de lazer, mas também contribuem para uma efetiva valorização da terra urbana naquela área. A ação do Estado como agente promotor do espaço urbano não pode ser exemplificada apenas pelas melhorias promovidas pelas obras feitas pela prefeitura. Nos âmbitos estadual e federal podemos citar a construção da Terceira Ponte como uma ação direta e visível do Estado na produção do espaço. A construção da Terceira Ponte implicou na possibilidade não apenas de uma mudança nos fluxos de veículos, mercadorias e pessoas em Vitória, mas também representava uma futura valorização do solo urbano nas áreas mais próximas da nova via de circulação.

Ainda no período 1970-1990, vale destacar a ação do Estado pela construção e execução de uma legislação que visava regular o uso do solo urbano no município de Vitória. A lei nº 3.158/84, conhecida como a lei do plano diretor urbano de 1984, institui normas referentes ao uso do solo urbano em Vitória. Conforme citamos anteriormente e acreditamos ser importante repetir, Gottdiener (1993) afirma que o Estado tem a função de atuar na tentativa de resolver os conflitos existentes no espaço urbano, principalmente entre os grupos sociais excluídos e os outros agentes. Neste sentido, a legislação aplicada a partir de 1984 teve também como função ordenar o uso do solo urbano, romovendo um equilíbrio nas relações entre os agentes produtores do espaço. O ordenamento a partir da referida regula as ações dos agentes produtores do espaço urbano. O Estado, na sua função dentro do sistema econômico capitalista, mantém a segregação da cidade através da legislação que deverá ser cumprida, quando estabelece as ações dos agentes, permitindo o acesso de determinada parcela da população ao direito da propriedade do solo, enquanto mantém segregados os excluídos do direito ao solo urbano pelo mercado imobiliário

formal.

O aumento da população de Vitória e o conseqüente aumento das classes médias permitiram aos proprietários dos meios de produção, aos proprietários do solo urbano, aos promotores e incorporadores imobiliários e ao Estado, ações mais efetivas para a alocação de capitais no mercado de terras urbanas em Vitória, com a valorização da terra urbana e a reprodução dos capitais aplicados no mercado imobiliário. O crescimento da população de Vitória e o aumento da renda permitem ao mercado imobiliário um crescimento que se observa nos lançamentos imobiliários em bairros como Praia do Canto, Jardim da Penha e Jardim Camburi, bem como a valorização da Ilha do Boi e da Ilha do Frade. O mercado imobiliário vai oferecer às classes média e alta que moravam no Centro novos produtos – imóveis – em outras áreas, levando a um processo de desvalorização imobiliária no Centro e a valorização de outros bairros.

Enquanto as classes média e alta saíam do Centro para a porção norte de Vitória, indicando uma aceleração dos processos de mudanças que já ocorriam no espaço interno da cidade, com a efetiva participação dos agentes produtores do espaço e indicados nos parágrafos anteriores, os grupos excluídos – e que também se constituem como agentes produtores do espaço urbano – se instalavam principalmente na área conhecida como Grande São Pedro e construíram palafitas nos mangues, fato que marcou a expansão urbana em Vitória na década de 1980. As ações feitas pelo Estado, como exemplo, o aterro e urbanização, e, por conseguinte, o fim das palafitas, permitiram um controle dos conflitos entre os grupos excluídos e os demais agentes, ao mesmo tempo que reafirmava o caráter de segregação existente na cidade capitalista, que se organiza em função do mercado (ROLNIK, 1996, p. 30). Isto possibilitou uma fragmentação do espaço urbano mais visível em Vitória, com a identificação de alguns bairros como de classe alta ou médias, mas também estabelecendo o caráter de bairro de classes populares para outras áreas da cidade.

Os parágrafos anteriores permitem verificar o uso do solo urbano em Vitória quando se percebem mudanças mais significativas a partir da década de 1970. A década de 1980 apresenta, contudo, um quadro mais representativo das mudanças que estavam se processando em Vitória com a desvalorização do solo urbano do Centro de Vitória e o interesse dos promotores e incorporadores imobiliários, dentre outros agentes, por outras parcelas do solo na capital do Espírito Santo. Mas algumas situações vão diferenciar a década de 1980 em relação às mudanças que vão acontecer na década seguinte: 1- a crise econômica verificada na década de 1980; 2- a diminuição do crescimento do segmento da construção civil; 3- a não conclusão das obras da Terceira Ponte.

Na década de 1980 as ações diretas do Estado como grande investidor e construtor no espaço urbano tiveram como obstáculos as dificuldades decorrentes da crise econômica que assinalava também as mudanças políticas que ocorriam no Brasil com o fim do regime militar. As taxas crescentes de inflação, como exemplo, representavam muito bem as diferenças da década anterior, principalmente em relação ao início da década de 1970, quando o Estado investiu muitos recursos nas obras de infra-estrutura e algumas obras de grande porte, como a ponte Rio - Niterói, ou em obras não concluídas que levaram o nome de obras faraônicas. Em relação ao estado do Espírito Santo, a nova postura do Estado brasileiro na década de 1980 em não liberar grandes recursos para obras, tal como ocorreu nas décadas anteriores com as construções da Companhia Siderúrgica de Tubarão e da Companhia Vale do Rio Doce, assim como os portos de Tubarão e Praia Mole – dentre outros investimentos, contribuiu para a não realização de grandes obras de infra-estrutura ou de outros segmentos, como exemplo, empresas estatais, bem como levou à paralisação das obras da Terceira Ponte, esta com previsão de inauguração para o início da década de 1980. As conseqüências da falta de recursos para a conclusão da Terceira Ponte promoveu inclusive a proposta de demolição da ponte em construção no ano de 1981, fato citado no capítulo anterior (A

GAZETA, Vitória – ES, 19 de fevereiro de 1981, p. 5). Essa diminuição das ações do Estado na melhoria das condições das vias de circulação ou nas obras de infra-estrutura não só provocaram uma menor participação do Estado como agente produtor e investidor direto na produção do espaço urbano, mas também provocou uma desaceleração no processo de evolução urbana que estava em curso na década de 1970 quando se verifica um processo de verticalização fora do Centro, ou seja, na Praia do Canto (GOMES, 2002, p. 21). A não conclusão da Terceira Ponte torna-se um obstáculo para uma dinâmica maior do mercado imobiliário nos bairros da porção norte de Vitória.

A crise econômica vai provocar uma diminuição significativa nos números de lançamentos de imóveis nas regiões administrativas da Praia do Canto e Jardim Camburi/Goiabeiras a partir da segunda metade da década de 1980, com uma queda acentuada no número de lançamentos de imóveis no Centro, o que indicava uma crescente valorização do solo urbano na porção norte de Vitória. Os dados constantes nos quadros 4, 5 e 6 desta seção mostram a diminuição dos lançamentos a partir de 1984. A falta de investimentos destinados ao financiamento de imóveis indica uma diminuição dos lançamentos de imóveis para a classe média. A inflação alta faz com que os juros dos empréstimos para a aquisição de imóveis pelas classes médias venham se tornar bastante altos, inibindo o deslocamento de capitais para o setor da construção civil. Segundo Campos Jr. (2005, p. 71),

O período 1982-85 foi marcado pelo descrédito no tocante ao Sistema Fiançeiro da Habitação (SFH), em razão dos reajustes das prestações do SFH acima dos percentuais de correção dos salários. O governo não estava respeitando a cláusula contratual que garantia a equivalência salarial nos reajustes das prestações dos mutuários. Como consequência, verifica-se no ano seguinte, a abertura de inúmeros processos contra o BNH e seus agentes financeiros.

A situação acima descrita, com uma diminuição da demanda de imóveis para a classe média não levou, contudo, a uma estagnação total do segmento da construção

civil, mas a um crescimento menor nessa atividade. A estrutura econômica brasileira, com a sua forte concentração de rendas nas classes mais abastadas, permitiu no caso específico da construção civil em Vitória a oferta de imóveis para a classe alta, principalmente nos edifícios de apartamentos construídos na Praia do Canto. Ainda segundo Campos Jr. (2005, p. 72), um estudo feito pelo Sindicato das Empresas de Construção Civil na década de 1980 mostra a seletividade da Praia do Canto em relação aos demais bairros de Vitória,

O estudo do SINDICON ressalva que o bairro Praia do Canto apresentou baixo índice de unidades em construção não-comercializadas, em virtude da existência no local de grande número de obras em construção através de condomínios fechados, o que influenciou diretamente para o baixo número de unidades disponíveis, vez que as obras são iniciadas com a totalidade das unidades vendidas (A Gazeta, 29/11/85).

É interessante ressaltar que a classe alta vai selecionar como local de moradia a Praia do Canto, apesar da crise econômica que ocorre na década de 1980 e dos altos custos dos imóveis naquele bairro da porção norte de Vitória. Todavia, tal parcela da população não era atingida pela falta de financiamentos por parte do Estado ou pelos altos juros existentes então na economia brasileira, pois poderia comprar os imóveis na Praia do Canto sem a necessidade efetiva de financiamento. A matéria do Jornal A Gazeta acima citada mostra também que as obras dos edifícios na Praia do Canto só eram iniciadas com todas as unidades de apartamentos vendidas, existindo também um grande número de construção de imóveis no sistema de condomínio fechado, no qual o grupo de compradores dos apartamentos são responsáveis e solidários com o custo da obra, não necessitando assim, de financiamentos dos bancos para a construção dos imóveis. Sobre a opção de construção para a classe alta, Campos Jr. (2005, p. 73) afirma,

A alternativa mais significativa, contudo, escolhida pelos empresários, a de construir em condomínio fechado, não recuperou para as empresas as mesmas facilidades de reprodução que tinham quando construam maciçamente por incorporação. Não dispondo mais de financiamentos fartos com as mesmas vantagens que estavam acostumados a obter, os empresários, sem condições, se afastaram do mercado da população classe média. Em consequência, o mercado restringiu-se muito, relativamente às oportunidades que apresentava.



Verifica-se, então, que o Estado, os proprietários dos meios de produção, os proprietários do solo e os promotores e incorporadores imobiliários atuam no sentido de atender às necessidades da classe alta, permitindo a esses agentes produtores do espaço – na condição de usuários dos imóveis, estabeleceram relações com aqueles outros agentes, em razão das condições de consumo promovidas pelo mercado imobiliário a partir da valorização dos imóveis na Praia do Canto e a conseqüente desvalorização do solo no Centro de Vitória. A classe alta pode, assim, comprar a parcela do solo mais valorizada, continuando, então, a se deslocar do Centro para a porção norte de Vitória.

A terceira situação a ser discutida sobre as mudanças que vão ocorrer no uso do solo urbano em Vitória no período 1980-1990 refere-se a não conclusão das obras da Terceira Ponte, fato que só vai ocorrer em 23 de agosto de 1989 quando a referida ponte é inaugurada. O funcionamento da Terceira Ponte implicaria em novos fluxos entre os municípios da Grande Vitória, permitindo aos moradores de Vila Velha irem à capital do Espírito Santo através de uma nova via que não tinha como destino o Centro de Vitória, tal como ocorria com a utilização da ponte Florentino Ávidos e da Segunda Ponte. O município de Vila Velha já apresentava na década de 1980 um considerável crescimento do número de lançamentos de imóveis na sua orla – junto à saída da ponte em construção naquele município, porém o deslocamento para Vitória era feito no lado oposto da orla, ou seja, na porção de Vila Velha próxima ao porto localizado no Centro de Vitória com o uso das duas pontes existentes. Sobre o crescimento do número de construções de imóveis em Vila Velha, Campos Jr. (2005, p. 75) afirma,

No contexto da Grande Vitória, Vila Velha apresentou as perspectivas mais animadoras, tornando-se uma oportunidade para os empresários. Foram aprovados e licenciados naquele município, 29 projetos na orla da Praia da Costa no ano de 1987 (A Gazeta, 11/10/87). De certa forma dois fatores contribuíram para isso o andamento da construção da Terceira Ponte e a maior liberdade para construir, em virtude do gabarito definido pela lei de uso e ocupação do solo do município aprovada em 1986. Anteriormente, o gabarito dos prédios era, na primeira quadra do mar, de no máximo seis pavimentos, mais pilotis, mais área comum. A lei modificada passou a autorizar para essa região construções com dez pavimentos, mais pilotis, mais área comum.

A década de 1980 termina com a inauguração e o efetivo funcionamento da Terceira Ponte, mudando gradativamente os fluxos entre os municípios de Vila Velha e Vitória, mas também com o projeto do primeiro grande shopping no Espírito Santo na Enseada do Suá. Esses dois fixos – um já construído e outro para ser construído – são elementos que vão acelerar o processo de evolução urbana que estava ocorrendo em Vitória e conforme descrevemos nos parágrafos anteriores não tiveram a mesma velocidade percebida na década de 1970.

O crescimento da população de Vila Velha, entretanto, não representou uma diminuição da dependência daquele município em relação à capital. Como exemplo, podemos citar a localização de grandes lojas – Mesbla e Lojas Americanas – que estavam instaladas apenas no Centro em Vitória. O mesmo pode se afirmar dos cinemas, que na Grande Vitória funcionavam apenas no Centro. O acesso à Vitória pelo Centro permitia uma valorização do solo urbano naquele espaço, concebendo uma valorização em termos de localização para as atividades do setor terciário, embora já existisse uma crescente oferta de serviços e do comércio varejista na região da Praia do Canto. A não conclusão da Terceira Ponte representava, então, uma dificuldade para o mercado imobiliário buscar a reprodução do seu capital através da construção de imóveis de uso comercial e de serviços fora do Centro em Vitória. Por essa razão a oferta de imóveis pelo mercado imobiliário destinava-se principalmente ao uso habitacional.

No final da década de 1980 a inauguração e o efetivo funcionamento da Terceira Ponte permite mudanças no sistema de transporte coletivo da Grande Vitória com a implantação do sistema de transporte integrado em 1989 e o uso da nova ponte como opção para as linhas de ônibus. O projeto de construção de um shopping center de grande porte junto à saída da Terceira Ponte na Enseada do Suá em 1987 permite ao mercado imobiliário buscar lucros nas parcelas do solo urbano nas proximidades da nova ponte e do futuro shopping

center, o que explica o grande número de imóveis construídos na década de 1990 na Praia do Canto e no entorno do referido bairro, ou, ainda, a valorização da Praia da Costa no município de Vila Velha junto à saída da Terceira Ponte neste município. A figura 6 mostra a disposição das três pontes que fazem a ligação entre Vitória e Vila Velha, permitindo verificar a localização da Terceira Ponte no sentido oposto das pontes do Príncipe e Florentino Avidos junto ao Centro..

**Figura 6 – As três pontes que ligam Vitória e Vila Velha**



Fonte: ALBUQUERQUE, Leonel. Disponível em [www.brascardnet.com.br](http://www.brascardnet.com.br). 2005. Acesso em 06 out. 2005

As pontes Florentino Ávidos e do Príncipe foram construídas junto ao Centro pela importância que aquele espaço possuía no espaço interno de Vitória. Os fluxos de pessoas, mercadorias e veículos realizados entre a capital e os demais municípios por aquelas duas pontes decorria da importância do Centro pela localização das sedes das instituições públicas e das atividades do setor terciário. A localização da Terceira Ponte em outra área da Baía de Vitória, ligando Vila Velha não mais ao Centro em Vitória, permite a valorização de

outras parcelas do solo urbano na capital. A Terceira Ponte passa a ser a via mais importante também para os fluxos realizados entre Vila Velha e Serra, permitindo o deslocamento de Vila Velha para Serra sem passar pelo Centro em Vitória, o que ocorria com o uso das pontes Florentino Avidos e Segunda Ponte. A valorização dos terrenos localizados na orla de Vila Velha e o crescimento do número de indústrias no município de Serra mostram a importância da Terceira Ponte como fixo que permitiria os fluxos de pessoas para a porção norte de Vitória e para o município de Serra, onde a Companhia Siderúrgica de Tubarão e a Companhia Vale do Rio Doce estavam instaladas e para as empresas de Serra. Por outro lado, a Terceira Ponte permitiria um acesso mais rápido de Vitória para a orla de Vila Velha ou para Guarapari – municípios com crescente valorização imobiliária. A extensão da Terceira Ponte – 3.339 metros de extensão – mostra o encurtamento do deslocamento da população residente na orla de Vila Velha para as áreas norte e leste de Vitória, para onde estava se deslocando na década de 1990 uma considerável proporção do comércio varejista e de atividades de serviços antes localizados no Centro. A inauguração do Shopping Vitória junto à saída da Terceira Ponte em junho de 1993 vai representar essa transferência de parte do terciário para a Enseada do Suá, na porção leste de Vitória.

O quadro 7 mostra a evolução dos fluxos de veículos e passageiros nos primeiros cinco anos de funcionamento da Terceira Ponte, indicando um crescimento no movimento de veículos e passageiros no período 1990-1994.

**Quadro 7 – Fluxos de veículos e passageiros na Terceira Ponte no período 1990 - 1994**

| <b>Projeções</b>             | <b>1990</b> | <b>1991</b> | <b>1992</b> | <b>1993</b> | <b>1994</b> |
|------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Movimento de veículos/dia    | 13.500      | 15.000      | 17.227      | 17.872      | 18.407      |
| Movimento de veículos/ano    | 4.927.500   | 5.475.000   | 6.287.855   | 6.523.280   | 6.718.555   |
| Movimento de passageiros/dia | 40.500      | 45.000      | 51.681      | 53.616      | 55.521      |
| Movimento de passageiros/ano | 14.782.500  | 16.425.000  | 18.863.565  | 19.569.840  | 20.265.165  |

Fonte: Instituto de Pesquisa do Espírito Santo. Relatório sobre a Terceira Ponte. Vitória, 2005.

A diminuição do número de passageiros do sistema hidroviário, que fazia a ligação entre os municípios de Vila Velha, Cariacica e Vitória também pode indicar a valorização da Terceira Ponte enquanto fixo que permite fluxos mais rápidos e diferenciados – para as porções norte e leste de Vitória, bem como para o município de Serra ao norte da capital – e que indica um processo de diminuição da importância do Centro como local de trabalho ou compras. Vale ressaltar, entretanto, que o Centro nos primeiros anos da década de 1990 ainda possuía uma grande importância na oferta de serviços e no comércio varejista, característica que vai ser modificado principalmente com a inauguração do Shopping Vitória em 1993 e o pleno funcionamento da Terceira Ponte. O quadro 8, a seguir, mostra o número de usuários do sistema hidroviário (conhecido na Grande Vitória como sistema aquaviário) no período 1979-2001, ou seja, os números de usuários em 1979 – dez anos antes da inauguração da Terceira Ponte, até 2001 – doze anos após a inauguração da Terceira Ponte – quando o sistema de transporte hidroviário foi desativado. Vale destacar no quadro 9 o decréscimo do número de passageiros do sistema aquaviário entre o ano de 1988 – um ano antes da Terceira Ponte ser inaugurada – e o ano de 1991, dois anos após a inauguração da referida ponte, quando o número de passageiros representava apenas 13,59% do total de usuários em 1988. Esses dados mostram a valorização imediata da Terceira Ponte e do transporte rodoviário em detrimento ao transporte aquaviário na Baía de Vitória.

**Quadro 8 – Diminuição do número de usuários do sistema aquaviário – Período 1979-2001**

| <b>Ano</b> | <b>Número de usuários/mês</b> |
|------------|-------------------------------|
| 1979       | 424.526                       |
| 1988       | 463.568                       |
| 1991       | 63.000                        |
| 2001       | 33.000                        |

Fonte: Adaptado do Informativo da Secretaria Estadual de Transportes do Estado do Espírito Santo. Vitória, 2005. Disponível em [www.es.gov.br](http://www.es.gov.br). Acesso em 03 de julho de 2005.

O projeto de construção do primeiro grande shopping do Espírito Santo foi realizado na segunda metade da década de 1980 como afirmamos na seção 1.3 deste trabalho. A localização estratégica do futuro shopping junto à saída da Terceira Ponte na Enseada do Suá representava para o mercado imobiliário novas perspectivas e a inauguração do empreendimento promoveria ainda mais a valorização do solo urbano das áreas norte e leste de Vitória, representando, sobretudo, uma valorização futura dos preços dos terrenos localizados na Enseada do Suá. Entretanto, o uso do solo na Enseada do Suá tinha algumas características marcantes que distinguiam aquele espaço dos bairros vizinhos, como exemplo, a Praia do Canto e Santa Lúcia. Essas características referem-se ao domínio público estabelecido sobre vários terrenos localizados na Enseada do Suá e que tinham como uso futuro a construção de edifícios públicos, ou, ainda, parcelas do solo que faziam parte da área utilizada pela Terceira Ponte. Os referidos terrenos não estavam apenas no domínio do governo estadual – e que eram destinados às construções das novas sedes da Assembléia Legislativa e do Tribunal de Justiça – mas estavam também sob o domínio da União, como exemplo, a área que a partir de 1991 passou a ser conhecida como Praça do Papa, onde foi realizada uma missa pelo Papa João Paulo II para mais de 200 mil pessoas, segundo o jornal *A Gazeta* (20 dez. 1991, p. 6). A presença do Estado como agente promotor imobiliário direto na Enseada do Suá diferenciava aquele espaço de outros, como exemplo, a Praia do Canto, onde o mercado imobiliário era mais atuante que na Enseada do Suá, principalmente pela maior participação na Praia do Canto do capital privado das empresas do setor de construção civil, que na Enseada do Suá onde o Estado era um agente de maior importância e que promoveria na década de 1990 a construção das novas sedes das instituições públicas no bairro oriundo do aterro do Suá.

A inauguração do Shopping Vitória só vai ocorrer no ano de 1993, quando mudanças mais significativas ocorrerão no espaço urbano de Vitória, como será mostrado nas

seções seguintes deste capítulo. As exposições que fizemos até este parágrafo mostram a importância já percebida no início da década de 1990 da Terceira Ponte e do Shopping Vitória como fixos que permitiriam novos fluxos no espaço urbano da capital do Espírito Santo e também no seu entorno na Grande Vitória. A Terceira Ponte e o Shopping Vitória tiveram um papel bastante importante no processo de mudanças ocorridas na década de 1990 no espaço interno da cidade de Vitória e na Enseada do Suá. Com esses dois fixos ocorreu uma crescente valorização da terra urbana nas porções leste e norte de Vitória, com o crescente volume de construções de edifícios, conforme mostramos nos quadros 4, 5 e 6 desta seção. Esse contexto mostra a estrutura urbana presente em Vitória, com um uso do solo que permite a fragmentação e a segregação da cidade – o que inscreve a capital do Espírito Santo nos debates atuais sobre a cidade capitalista. As formas presentes na estrutura urbana vão apresentando modificações, sendo possível perceber novas funções, principalmente nos bairros onde se desenvolvem atividades do comércio varejista e de serviços e que estavam concentrados principalmente no Centro. Esse processo de mudanças na estrutura urbana vai apresentar na década de 1990 características bem marcantes, como exemplo, a valorização dos preços da terra urbana fora do Centro, bem como indicando a possibilidade de surgimento de um comércio varejista bem forte na Praia do Canto. A década de 1990, apesar das crises econômicas na conjuntura brasileira, como exemplo, o confisco dos valores das cadernetas de poupanças feito pelo governo Collor no início da década, quando se tem uma crise no segmento da construção civil conforme descrito por Campos Jr. (2005), representou um período de grandes mudanças no espaço urbano de Vitória, quando o capital imobiliário pode se reproduzir de forma mais atuante que nas décadas anteriores. As ações do Estado ou dos promotores imobiliários permitiram que o capital se reproduzisse mais rapidamente. Sobre a inauguração do Shopping Vitória, como exemplo, a reportagem do jornal A Tribuna (27 jun. 1993, suplemento especial, p. 12) em entrevista ao Sr. Eduardo Moraes, gerente comercial da

Encol, na qual este afirma,

O mercado imobiliário de Vitória pode ser dividido em duas fases: antes e depois do Shopping Vitória. Para se ter uma noção disso, o preço do metro quadrado na região girava em torno de 40 a 60 dólares há quatro anos. Hoje, já está custando entre 180 a 200 dólares.

A citação acima utilizada mostra claramente a valorização da terra urbana em Vitória a partir da inauguração do Shopping Vitória. Como afirmamos e mostramos anteriormente essa valorização não ocorre apenas com a inauguração do Shopping Vitória ou da Terceira Ponte, mas a evolução urbana que ocorria em Vitória com a desconcentração das atividades do setor terciário do Centro para outras áreas da cidade e que já estava em curso nas décadas de 1970 e 1980. Acreditamos que os dois novos fixos na paisagem urbana de Vitória representam uma aceleração no processo de evolução urbana com maior atuação dos agentes produtores do espaço.

A década de 1990 vai assinalar uma mudança que aconteceu de forma bem tímida nas décadas de 1970 e 1980, qual seja, a construção de edifícios comerciais fora do Centro de Vitória, indicando mudanças no Centro como veremos na seção seguinte. A perda da importância do Centro para o mercado imobiliário vai ocorrendo gradativamente com a maior oferta pelo segmento da construção civil de unidades habitacionais inicialmente na Praia do Canto e posteriormente nos bairros da porção norte, como Jardim da Penha e Camburi. O processo de verticalização verificado na Praia do Canto (GOMES, 2002) foi bem maior na oferta de moradias do que na construção de salas comerciais ou lojas, destacando-se apenas algumas construções, como exemplos, os shoppings Boulevard e Centro da Praia no bairro Praia do Canto, na década de 1980 (REIS, 2001). Na década de 1990 o capital imobiliário tende a se reproduzir também na construção de edifícios comerciais, principalmente na oferta de salas, fazendo com que os imóveis comerciais do Centro passem a se desvalorizar, conforme mostraremos na seção seguinte. O que queremos apresentar aqui é o cenário que se estabelece na década de 1990 em Vitória, onde há uma desvalorização bem



mais crescente dos imóveis residenciais localizados no Centro, bem como o deslocamento das atividades do setor terciário para outras áreas da cidade, principalmente para aquelas onde se deslocaram as classes médias e alta que moravam no Centro. A evolução urbana é intensificada, portanto, com a saída de lojas e escritórios do Centro para a Praia do Canto e Enseada do Suá. Nesta última a inauguração do Shopping Vitória, em junho de 1993, representou a formação de um novo local de comércio varejista fora do Centro. No shopping seria possível encontrar uma oferta muito grande de lojas, sendo que algumas delas anteriormente só estavam localizadas no Centro. O cenário que se pode mostrar na década de 1990 é a desvalorização do Centro com a perda das suas vantagens para a concentração das atividades de serviço e comércio. A área que hoje é denominada Região Administrativa Praia do Canto, e que inclui a Enseada do Suá, com a maior concentração da parcela da população classificada como pertencentes às classes médias e altas, começa a despertar um grande interesse no mercado imobiliário para a construção de imóveis de uso comercial e de serviços. Nas demais áreas da cidade há um tímido crescimento das atividades do setor terciário, principalmente nas que concentravam as populações com menores rendas. Mas é possível verificar claramente uma segregação espacial em outras áreas da cidade, como na área conhecida como Grande São Pedro, ocupada pela população mais pobre, ou, ainda, nos morros e nos bairros mais antigos de Vitória e que não tiveram valorização da terra urbana.

O desenrolar do processo de mudanças nas formas e funções presentes na estrutura urbana, que se deu com a valorização do preço da terra urbana em Vitória – próprio da cidade capitalista com o valor de troca do solo urbano – acentuou a fragmentação do espaço interno da cidade de Vitória, com a segregação que se dá a partir dos usos diferenciados nas parcelas do solo urbano, onde essas diferenças são produzidas de acordo com a capacidade ou não de comprar a terra, reproduzindo assim as classes sociais no espaço urbano, conforme assinalado por TRINDADE JR. (1997). Na estrutura urbana configurada na

década de 1990 em Vitória, o Centro ainda apresentava na primeira metade da referida década uma grande importância na localização de serviços e do comércio varejista, o que vai ser modificado a partir da inauguração do Shopping Vitória. A Enseada do Suá apresentava na primeira metade da década de 1990 vazios destinados à construção dos edifícios públicos e à incorporação pelos promotores imobiliários que buscariam ali a reprodução do capital.

O bairro Praia do Canto se apresentava como um local de reprodução rápida do capital imobiliário pelo interesse das classes média e alta ali se instalarem, dando ao referido bairro a função de local de moradia das classes mais abastadas, função que se reproduzia também no bairro Mata da Praia, na porção norte de Vitória. Os bairros Jardim da Penha e Jardim Camburi – mais ao norte de Vitória – nesse contexto apareciam como de interesse para o setor da construção civil que os indicavam como locais de moradia para a classe média. Os bairros mais antigos e a área da Grande São Pedro, ou, ainda, os bairros próximos aos manguezais na porção norte, como exemplo, o bairro Maria Ortiz, apresentavam-se como locais de moradia para as classes classificadas como populares. O que procuramos mostrar, é que o Centro e o seu entorno deixou de concentrar a função de moradia para as classes média e alta. A Praia do Canto passa a assumir esta função. Por outro lado, o comércio varejista e as atividades de prestação de serviços também começou a se desconcentrar, acompanhando a mobilidade espacial da população. A Praia do Canto com a construção do Centro da Praia e do Boulevard, dois centros comerciais, passa a se destacar na comércio varejista e nas atividades de serviços fora do Centro, o que vai atender à demanda da população residente naquela área. Entretanto, a oferta de serviços e do comércio varejista fora do Centro vai ter um crescimento mais acelerado somente a partir da década de 1990.

Considerando o uso do solo urbano a partir da década de 1990, não podemos pensar a cidade de Vitória, na sua fragmentação e segregação sem mencionar também o processo de produção social do espaço, no qual os agentes produtores do espaço

urbano interagem nos seus interesses comuns ou no campo das diferenças, buscando a realização das suas necessidades enquanto seres sociais. Vale repetir a afirmação de Soja (1993, p. 101), de que “o espaço em si pode ser primordialmente dado, mas a organização e o sentido do espaço são produtos da translação, da transformação e das experiências sociais”. Assim, podemos afirmar que a evolução urbana em Vitória na década de 1990, permitiu uma maior fragmentação e segregação da cidade, enfatizando as trocas de experiências e as lutas entre os agentes produtores do espaço urbano, ao mesmo tempo que atende as necessidades de reprodução do capital.

Os agentes produtores do espaço e que são nomeamos na seção 1.1.2 deste trabalho, quais sejam, os proprietários dos meios de produção, os proprietários do solo, os usuários – proprietários e locatários – dos imóveis, os promotores e incorporadores imobiliários, os grupos excluídos e o Estado, tiveram ações mais eficazes ou diferenciadas na década de 1990 na produção do espaço urbano em Vitória, principalmente quando consideramos o grande crescimento no mercado imobiliário, conforme observamos nos quadros 4, 5 e 6. Entretanto, algumas características diferenciam as ações dos agentes acima indicados na década de 1990, em relação aos períodos anteriores, como veremos a seguir.

Os promotores e incorporadores imobiliários tiveram uma atuação mais efetiva na década de 1990, quando a partir do Plano Real há uma diminuição das taxas de juros e um aumento na participação de capitais de bancos privados no mercado imobiliário. Isso facilitou o crescimento da construção civil no Espírito Santo. Esses recursos disponibilizados pelos bancos privados colocam esses agentes em uma situação diferente das décadas anteriores, principalmente pela ação mais direta do Estado em financiar imóveis para as classes médias nos anos 70, conforme descrito por Campos Jr. (2005). Por outro lado, as mudanças na conjuntura econômica brasileira à partir da implantação do Plano Real, com a diminuição das taxas de juros, vai possibilitar à classe média uma participação maior no

mercado imobiliário, fazendo com que haja um grande crescimento no setor da construção civil, permitindo aos promotores e incorporadores imobiliários lucros crescentes pela demanda por imóveis nos bairros de interesse das classes média e alta. Os proprietários do solo urbano também vão lucrar com a facilidade de vendas dos terrenos que estavam vazios esperando uma futura valorização, principalmente os localizados junto às praias. Sobre os usuários dos imóveis – proprietários e locatários – a saída das classes médias para outros bairros fora do Centro vai representar a possibilidade, por parte de proprietários de imóveis nos bairros mais ao norte de Vitória, facilidade na venda ou locação dos referidos imóveis. Entretanto, para os proprietários dos imóveis localizados no Centro e no seu entorno, como exemplo, no Parque Moscoso, esse processo de transferência das classes médias e altas para outros bairros representou uma desvalorização dos imóveis tanto para venda quanto para a locação, que começou a se tornar mais visível a partir da década de 1980 e que se acentuou na década de 1990, com a valorização dos bairros da porção norte de Vitória. O Estado, como agente produtor do espaço urbano, atuou mais efetivamente no ordenamento do território a partir de legislações mais direcionadas para o uso do solo urbano em Vitória. É certo que essa preocupação sobre o uso do solo urbano já estava presente na Lei nº 3.158 de 1984 que discriminava o uso do solo urbano na capital. Contudo, o Plano Diretor Urbano de 1994 vai acentuar a preocupação sobre o uso do solo urbano, quando institui de forma bastante clara o zoneamento urbano em Vitória com os limites das zonas de uso diferenciado do solo urbano na capital, ou, ainda, estabelecendo critérios mais rigorosos nas construções, como exemplo, o controle sobre a verticalização em algumas áreas, como exemplo, na Praia do Canto. No mercado imobiliário na década de 1990 o Estado não atua diretamente como agente incorporador ou promotor imobiliário do espaço urbano, como aconteceu nas décadas anteriores com a construção da Terceira Ponte e dos conjuntos habitacionais. A ação direta do Estado como promotor imobiliário vai ser efetivada quando da construção das novas sedes

das instituições públicas. A atuação do Estado foi mais evidente nos serviços de infraestrutura, mobiliário urbano, e na prestação de serviços públicos. Vale destacar também que a prestação de serviços públicos pelo Estado ocorre de forma diferenciada a medida que privilegia os bairros de populações de maiores rendas em detrimentos às outras áreas da cidade. Nesse contexto, os grupos excluídos tornam-se importantes à medida que lutam para garantir aos seus lugares de moradias os serviços que devem ser garantidos pelo Estado. Algumas ações desenvolvidas pelo Estado em São Pedro ou nos morros de Vitória, como exemplo, as intervenções feitas pela Prefeitura Municipal de Vitória nos morros de Vitória com obras de aberturas de vias, construção de escolas e creches – conjunto de intervenções denominado “Projeto Terra”, uma versão capixaba do projeto Favela-Bairro criado no município do Rio de Janeiro – serviram para promover uma resposta do Estado aos grupos excluídos.

As ações desenvolvidas pelos agentes produtores do espaço não devem, contudo limitaram-se ao crescimento e desenvolvimento da cidade enquanto produção da construção civil, mas, vai muito além, como revela a ação do Estado no ordenamento territorial através das legislações sobre o uso do solo urbano. Vale ainda destacar algumas ações que mostram claramente a produção social do espaço, como exemplo, as ações desenvolvidas pelas associações de moradores com forte atuação em diversos bairros de Vitória, como Praia do Canto, Jardim da Penha e São Pedro, ou seja, três bairros respectivamente caracterizados como de classe alta, média e baixa. Um outro exemplo bastante forte refere-se às ações da Prefeitura Municipal de Vitória e dos moradores do Centro em projetos que tem como objetivo a “revitalização do Centro” – como assim são conhecidos. As manifestações populares, por exemplo, as passeatas dos estudantes e sindicatos, ocorriam principalmente no Centro, situação que perdurou até a década de 1980. Com a instalação das sedes das instituições públicas na Enseada do Suá as manifestações populares junto ao Poder

Judiciário Estadual e ao Legislativo do Espírito Santo deixaram de ocorrer no Centro e passaram a ocorrer no antigo aterro do Suá. O Centro continuou a concentrar partes dessas manifestações dos sindicatos, estudantes e de outros grupos, mas quando o alvo da manifestação era principalmente o Executivo capixaba. Outros tipos de manifestações – de caráter culturais, como exemplo – passaram a acontecer na Enseada do Suá e conceberam àquele espaço uma importância no espaço interno da cidade de Vitória. Podemos citar como exemplo, a realização da missa pelo Papa João Paulo II na Enseada do Suá em 1992. O evento religioso que teve repercussão não apenas em Vitória, mas em todo o noticiário nacional, e levou cerca de duzentas mil pessoas para a Enseada do Suá. O terreno onde foi realizada a missa ganhou um significado muito grande e é conhecida até hoje como Praça do Papa e é utilizado para a realização de eventos como a festa de São Pedro ou ainda a realização de shows como exemplos o do grupo de rock alemão Scorpions em 2005, ou, ainda, acontecerá em novembro de 2006 a realização do carnaval fora de época de Vitória – a micareta conhecida como Vital e que terá a sua 11ª edição. Vale destacar também que o Vital sempre ocorreu na Praia de Camburi e que a Praça do Papa será o novo local de um evento de grande importância em Vitória. Vale ainda destacar – além dos movimentos ligados às práticas religiosas e de lazer, as passeatas organizadas por movimentos populares e que antes aconteciam apenas junto às instituições públicas como o Tribunal de Justiça, Palácio Anchieta e a Assembléia Legislativa. Com a transferência das sedes do Tribunal de Justiça, do Tribunal de Contas do Estado e da Assembléia Legislativa para a Enseada do Suá, as passeatas que ocorriam principalmente no Centro passam ocorrer em outras áreas de Vitória, como exemplos, a Avenida Fernando Ferrari em frente à Universidade Federal do Espírito Santo; a Avenida Nossa Senhora da Penha, onde se concentra um grande fluxo de veículos e um grande número de escritórios; e também na Enseada do Suá junto aos edifícios das instituições públicas ali instaladas. Podemos afirmar que o Centro perde o poder concentrador

que tinha até a década de 1980, quando a maioria dos movimentos ligados às práticas culturais, religiosas e políticas acontecia no Centro. A desconcentração não ocorre, portanto, apenas no nível econômico, mas também em outros aspectos, como acabamos de mencionar. O Centro deixa de ser a parcela do solo de Vitória mais importante, perdendo prestígio, como localização das atividades terciárias, bem como nas diversas práticas cotidianas e do consumo.

A década de 1990 vai se caracterizar por um uso do solo urbano em Vitória que mostrava uma aceleração do processo de evolução urbana que já vinha ocorrendo nas décadas anteriores, quando as formas e funções existentes estavam se transformando na estrutura urbana da capital indicando mudanças no processo espacial. Mostramos que a evolução urbana em Vitória indicava a saída da classe alta do Centro de Vitória para outras áreas da cidade, com a conseqüente saída das classes médias para bairros próximos aos bairros para onde havia ocorrido a mobilidade espacial da população pertencendo à classe alta. É possível, verificando as características dessa evolução, afirmar que a evolução urbana em Vitória ocorreu nos moldes do que foi proposto na teoria de Hoyt? Vale lembrar que esta questão foi enunciada na seção 1.1.2 deste trabalho e entendemos pelo exposto até este momento ser ainda prematuro responder à referida questão. A seguir buscaremos mais elementos para elucidar a questão.

Segundo Eufrásio (1999, p. 209), Hoyt destaca o interesse do seu trabalho pelas áreas residenciais, sendo que tal escolha partiu de uma constatação fundamental, qual seja, na consideração do crescimento de uma cidade, o movimento da área de altas rendas é, num certo sentido o mais importante, porque tende a arrastar consigo o crescimento da cidade inteira na mesma direção.

O modelo dos setores procura responder as questões sobre os processos espaciais de crescimento urbano, mostrando que a evolução urbana decorre de mudanças das

classes de “altas rendas” para outras áreas, constituindo setores. Não há, portanto, uma discussão sobre classes sociais, mas a utilização de termos como “classes de rendas” e “áreas de rendas”, porém não nos prenderemos neste momento a uma discussão sobre a terminologia aplicada e nem sobre a ausência de uma discussão sobre a necessidade e capacidade do capital se reproduzir na cidade através do valor de troca da terra urbana e a participação do Estado nesse processo. Retornando ao ponto inicial, segundo Eufrásio (1999, p. 210), a Teoria dos Setores proposta por Hoyt propõe que os setores delimitados expressam claramente a dinâmica do desenvolvimento urbano,

...assim, se um setor de uma cidade se desenvolve primeiro como uma área residencial de baixas rendas, ele tenderá a reter esse caráter por longas distâncias na medida que o setor se expande através do processo de crescimento da cidade. Por outro lado, se uma área de altas rendas vem se estabelecer em outro setor da cidade, ela tenderá a crescer ou a se expandir dentro desse setor e novas áreas de alto padrão tenderão elas próprias a se estabelecer na extensão externa do mesmo setor...

Ainda sobre a dinâmica do desenvolvimento urbano na Teoria dos Setores, Eufrásio (1999, p.217) destaca que,

Algumas vezes o pólo de altas rendas pode saltar para áreas novas na periferia da cidade, mas comumente essas novas áreas estão na linha de crescimento das áreas de altas rendas. Os ricos raramente invertem seu caminho, seguindo de volta para as casas obsoletas que abandonaram. A exceção a este movimento para fora é o desenvolvimento de áreas de apartamentos de luxo em áreas antigas... a tendência natural da área de altas rendas é movimentar-se para fora, em direção à periferia da cidade, no mesmo setor em que a área de altas rendas começou.

Por fim, vale destacar uma característica própria da dinâmica do desenvolvimento urbano na Teoria dos Setores de Hoyt, na qual o crescimento das vizinhanças de altas rendas continua na mesma direção por um longo período de tempo (EUFRÁSIO, 1999, p. 221).

O modelo proposto por Hoyt e desenvolvido para explicar a estrutura urbana das cidades norte-americanas nas primeiras décadas do século XX pode ser aplicado no estudo da evolução urbana de outras cidades, embora não seja possível afirmar que nenhuma cidade se enquadra totalmente ao padrão proposto, conforme ressalta Eufrásio



(1999). Utilizando como exemplo a evolução urbana da cidade do Rio de Janeiro, poderíamos pensar a proposta formulada por Hoyt como possível. O deslocamento das classes mais abastadas para a Zona Sul da Cidade do Rio de Janeiro, com a valorização de bairros como Copacabana, Ipanema e Leblon, indica *a priori* essa tendência prevista na Teoria dos Setores da Estrutura Urbana de Hoyt. A valorização dos bairros de São Conrado e posteriormente da Barra da Tijuca também pode remeter à teoria de Hoyt. Mas segundo Abreu (1987, p. 13), o modelo proposto por Hoyt, bem como os outros modelos da Escola de Ecologia Humana de Chicago, não são possíveis de verificação na cidade do Rio de Janeiro,

As teorias e modelos emanados da escola de ecologia humana de Chicago, por exemplo, vêem a cidade como um complexo ecológico estruturado a partir de processos “naturais” de adaptação social, especialização funcional e competição por espaço, processos esses que se desenvolvem dentro de uma determinada ordem moral, segundo “uma forma culturalmente definida de solidariedade social”. Objetivam, outrossim, explicar não um processo geral de crescimento urbano aplicável a todas as sociedades, mas um processo evolutivo, condicionado por variáveis bem definidas, ou seja, a evolução de uma aglomeração em rápido crescimento demográfico e industrial, dominada por uma economia capitalista com poucas imperfeições de mercado. Pressupõem, ademais, um determinado grau de heterogeneidade étnica e social, um sistema de transportes eficaz e homoganeamente distribuído no espaço, e a existência de um núcleo urbano inicial, localizado no centro da cidade, com pequeno valor simbólico e fracamente constituído social e arquitetonicamente.

As diferenças indicadas por Abreu (1987) na citação acima mostram a discordância do referido autor da proposta de Hoyt para explicar a dinâmica espacial urbana do Rio de Janeiro. Nesse sentido, queremos destacar a diferença do centro da cidade no modelo proposto por Hoyt para as cidades americanas em relação ao Rio de Janeiro, onde Abreu (1987) aponta para um centro da cidade – com um centro ‘com pequeno valor simbólico e fracamente constituído social e arquitetonicamente’ – o que difere do Rio de Janeiro. Ainda nesse sentido, Abreu (1987, p. 13) mostra as características do Rio de Janeiro e de outras cidades,

O caso da Área Metropolitana do Rio de Janeiro, como o da maioria das cidades capitalistas dependentes, não se enquadra nesse contexto. A área central não só tem nessas cidades um valor simbólico importante, como essa importância é decorrente do fato de ser nessa área, e nas suas proximidades, que tradicionalmente se concentram as funções de direção e de residência das classes dominantes. Ademais,

ao contrário das cidades americanas, a área central e suas proximidades, quando vistas temporariamente, tendem a adquirir valores monetário e simbólico ainda maiores, solidificando ainda mais as características descritas acima.

O modelo proposto por Hoyt prevê apenas a existência de um centro ou núcleo comercial com pequeno valor simbólico e fracamente constituído social e arquitetonicamente, o que não ocorre na cidade do Rio de Janeiro, invalidando a total aplicação do modelo proposto por Hoyt na referida cidade. Sobre a evolução urbana em Vitória, apontamos nesse trabalho as características que indicam um deslocamento das populações das classes alta e média para outras áreas da cidade, num processo parecido com o Rio de Janeiro. A partir da década de 1970 observa-se a saída da parcela da população com maior renda do Centro para outras áreas, como a Praia do Canto. Posteriormente as classes de mais altas rendas se deslocaram para a Ilha do Boi e Ilha do Frade no mesmo sentido, e, depois, para a Mata da Praia no mesmo sentido da Praia do Canto, porém mais ao norte de Vitória. As parcelas da população de Vitória classificadas como classes médias procuraram os bairros junto aos bairros acima citados. Na década de 1990, os bairros que eram classificados nas décadas anteriores como de menores rendas continuaram com esse conteúdo social, ao contrário de outros bairros, como a Praia do Canto e o seu entorno, que passaram por um processo de valorização do solo urbano com o interesse no mercado imobiliário e a valorização do status social ali existentes. Assim, o modelo de Hoyt poderia se enquadrar nas características acima indicadas com o modelo proposto para as cidades americanas, com o deslocamento dos setores a partir da mobilidade das pessoas de rendas mais altas para outras áreas da capital sempre num mesmo sentido e arrastando a cidade para aquela direção. Todavia, as considerações feitas por Abreu (1987) não permitem pensar que toda a evolução de Vitória possa ser enquadrada e respondida apenas pelo modelo proposto por Hoyt. A questão que mostramos anteriormente sobre a ausência na Teoria dos Setores da Estrutura Urbana de uma discussão sobre a participação do Estado na dinâmica urbana e sobre a importância da terra urbana como valor de troca vem à tona com as diferenças apontadas por

Abreu (1987). Há de se ressaltar ainda, que o Centro em Vitória apresentava até a década de 1990 uma grande importância na capacidade de concentrar as atividades de comércio e de serviços, tal como ocorria nas cidades capitalistas dependentes, conforme descrito por Abreu (1987), não permitindo também a aplicação total do modelo proposto por Hoyt no que se refere à importância do Centro em Vitória.

No caso específico da Enseada do Suá, propomos um estudo sobre as mudanças que ocorreram a partir da década de 1990 a partir da indicação de agentes produtores do espaço, e como esses agentes utilizam o solo urbano. O Estado foi um dos agentes indicados e a nossa preocupação de mostrar no primeiro capítulo deste trabalho a ação do projeto Novo Arrabalde foi para afirmar a importância desse agente. A ocupação da Enseada do Suá ocorre primeiro com o aterro ali produzido, ação que foi feita pelas mãos do Estado e não pelo deslocamento de uma parcela da população de Vitória para aquela área. Assim, há uma inversão na ordem ou na dinâmica proposta por Hoyt, pois o Estado agiu como promotor e incorporador imobiliário, mesmo que tivesse como objetivo atender às classes mais abastadas, porém tal discussão sobre o Estado não ocorre no modelo proposto por Hoyt. Neste sentido, vale destacar outra contribuição de Abreu (1987, p. 15),

O Estado não tem, pois, uma participação neutra no contexto urbano, como pretendem os modelos neoclássico-liberais. Embora ele também não deva ser concebido apenas como mero instrumento político, ou como uma instituição estabelecida pelo capital, como querem certas teorias marxistas ortodoxas, não há dúvida que, no cenário capitalista, ele expressa o seu interesse. Daí é de se esperar que a ação pública venha a contribuir efetivamente para a construção diferenciada do espaço, provendo as áreas de interesse do capital e das classes dominantes de benefícios que são negados às demais classes e setores da sociedade.

Sobre o uso do solo urbano em Vitória na década de 1990 é possível verificar a participação efetiva dos agentes nomeados nesta seção, ou seja, o espaço produzido é decorrente de um processo que não se resume apenas à dinâmica das classes mais abastadas, mas como mostramos, envolve todos os agentes, mesmo aqueles classificados como excluídos por não terem condições de participarem de forma efetiva do uso do solo como valor de troca,

mas o fazem como valor de uso, mesmo que nas parcelas do solo urbano não incorporadas pelo mercado imobiliário formal. Assim, só é possível a utilização da proposta por Hoyt para um estudo sobre a evolução urbana em Vitória se tivermos como ponto de partida apenas o deslocamento das classes de altas rendas no espaço interno da cidade. Nesse caso não utilizaríamos outras proposições elencadas no capítulo anterior, como exemplos, os agentes produtores do espaço, o uso do solo urbano e a reprodução do capital a partir do valor de troca deste solo na cidade. Assim neste trabalho, com base na nossa proposta estabelecida na seção 1.1.2., não utilizaremos o modelo proposto por Hoyt para compreendermos a evolução urbana em Vitória e as transformações ocorridas na Enseada do Suá a partir da década de 1990, pois a Teoria dos Setores poderia ser aplicada a um estudo sobre o deslocamento da parcela da população pertencente às classes alta e média e os papéis desta na organização da cidade, o que não foi a proposição deste trabalho, conforme descrito no capítulo inicial desta pesquisa.

A perda da importância do Centro como local de concentração das atividades do comércio varejista e de serviços encerra a discussão sobre o uso do modelo proposto por Hoyt, pois este previa a existência de apenas um centro e a partir de 1990 na cidade de Vitória as formas passam por transformações, indicando novas funções, inclusive a de concentrações de atividades do comércio varejista e de serviços em outras áreas fora do Centro. Assim, poderia se pensar na utilização da Teoria dos Núcleos Múltiplos da Estrutura Urbana proposta por Harris e Ullman, contudo tal modelo apresenta as mesmas restrições apontadas por Abreu (1987) e indicadas nesta seção. No caso específico do modelo de Harris e Ullman o uso do solo na cidade encerra-se apenas na apresentação dos núcleos múltiplos existentes em uma cidade, mas sem indicar a participação dos agentes produtores do espaço, ou, ainda, apresenta-se como uma descrição da cidade (RICHARDSON apud Eufrásio, 1997, p. 237).

O uso do solo urbano em Vitória na década de 1990 mostra uma efetiva participação dos agentes produtores do espaço, conforme apontamos nesta seção, e indica uma cidade mais fragmentada e articulada, mas por outro lado articulada, principalmente pela importância que se observa no território da cidade a partir do uso do solo para a realização das práticas sociais e produção do espaço, bem como para a reprodução das classes sociais e do capital por esse espaço produzido.

## **2.2- A desconcentração do setor de serviços e o “esvaziamento” do Centro**

Na seção anterior procuramos mostrar as diferenças que começaram a ocorrer no uso do solo urbano em Vitória a partir da década de 1990. Indicamos, por exemplo, as mudanças nas formas e funções na capital do Espírito Santo. Uma mudança bastante significativa que vai ocorrer a partir da década de 1990 refere-se à importância que era concebida ao Centro de Vitória e que se mantém até a década passada, apesar do crescimento das populações de outros bairros e a desvalorização do Centro como local de moradia para as classes média e alta, como mostramos neste trabalho. Antes de iniciarmos a discussão sobre a descentralização do Centro e o que também é chamado de “esvaziamento” do Centro, temos que tratar de dois pontos que achamos importante nessa pesquisa. O primeiro ponto refere-se ao uso do termo “Centro” e torna-se importante para destacar que não estamos falando do Distrito Central de Negócios (CBD). De forma bastante objetiva queremos afirmar que o uso do termo Centro neste trabalho indica o bairro de Vitória situado na Região Administrativa I – Centro, tal como utilizamos o recorte espacial da Enseada do Suá no seu contexto como bairro e não como região administrativa, ou, ainda, recortes como o tipo de uso do solo no zoneamento previsto no Plano Diretor Urbano de Vitória, como área de revitalização na legislação municipal. A lei nº 6.077, que organiza o município de Vitória em bairros, foi outorgada em 29 de dezembro de 2003 e coincide também com a parcela do município que antes era chamada Centro, conforme pode ser verificado na figura 2 no primeiro capítulo. Vale destacar que o bairro denominado Centro representa o centro tradicional – a parcela do município de Vitória que teve a maior importância na concentração de serviços e comércio não apenas na capital, mas em todo o Estado do Espírito Santo, situação que entendemos perdurou até a década de 1990.

A concentração das atividades do setor terciário, principalmente as mais especializadas, por exemplo, os consultórios médicos ou escritórios de consultorias, dentre

outras, ou, ainda, as redes de lojas de grande importância no comércio varejista brasileiro na década de 1980, como a Mesbla e as Lojas Americanas, estavam instaladas no Espírito Santo no Centro em Vitória. Podemos acrescentar também, a localização das sedes dos bancos, como exemplo, o Banco do Estado do Espírito Santo (BANESTES). Acrescente-se ainda, a localização das instituições públicas não só estaduais, mas federais, que estavam no Centro ou na Cidade Alta, junto ao Centro. O Centro foi, então, o bairro mais importante de Vitória e que era o centro das atividades do terciário e do capital no Espírito Santo. O segundo ponto que pretendemos discutir neste parágrafo refere-se à perda da importância do Centro no espaço interno da cidade. Quando mostramos as diferenças que marcaram a década de 1990 em relação ao uso do solo urbano, nos referimos às novas funções conferidas a alguns bairros de Vitória e que algumas delas estavam localizadas apenas no Centro, como exemplo, a concentração das atividades de serviços mais especializados. A fragmentação mais acentuada decorrente das novas formas e funções retirou do Centro a grande importância que tinha até os anos noventa. Nesse contexto, alguns bairros como Praia do Canto e Enseada do Suá aparecem como os mais importantes de Vitória, pela localização das instituições públicas, das atividades de serviços e por um comércio varejista bem forte, este último exemplo remete à instalação do Shopping Vitória na Enseada do Suá, que tornou a Enseada do Suá o novo local de compras onde era possível encontrar vantagens não encontradas no Centro, como vagas de estacionamento de veículos, segurança e conforto, conforme as propagandas divulgadas nos meios de comunicação. O Centro passa, então, a representar o oposto da Enseada do Suá, com a falta de vagas de estacionamento e de segurança. É possível verificar que a ascensão da Enseada do Suá como bairro importante na estrutura interna da cidade de Vitória é decorrente de um processo que levou concomitantemente à perda da importância do Centro. São, então, dois fenômenos que não podem ser descolados, como também não é possível pensar as mudanças nas formas e funções na estrutura urbana de Vitória num processo onde as ações

são apenas locais, mas também de outras escalas.

O termo “desconcentração” - utilizado para indicar a perda da importância do Centro como a parcela do solo urbano de Vitória, onde era possível verificar uma dinâmica mais forte através da grande concentração das atividades do terciário – deve ser compreendido como fenômeno resultante das mudanças promovidas pelos agentes produtores do espaço. O Centro representava a parcela do solo urbano com uma forte concentração de atividades do setor terciário, mas que vai perdendo essa característica a partir das ações dos agentes no espaço urbano, como exemplo, as ações do Estado na transferência das sedes das instituições do Centro para outras áreas da cidade, ou, ainda, pela ação dos promotores no mercado imobiliário na Praia do Canto e em outros bairros de Vitória. O Centro, ao perder a importância que até então lhe era conferida no espaço interno da cidade, deixa de ser o centro concentrador das atividades terciárias para ser um “centro tradicional”. Nesse sentido vale destacar o conceito de centro para Vasconcelos (2003, p. 110),

Toda cidade, desde suas origens, tem um “centro”, que não corresponde, necessariamente, ao centro geométrico, mas que se diferencia funcionalmente, das suas demais partes, sobretudo como espaço público, ou como local de atividades não residenciais. Entre suas características, o centro se destaca como o lugar de melhor acessibilidade em relação ao conjunto da cidade; como o local mais protegido, do ponto de vista defensivo, ou ainda, como lugar de concentração do poder, seja político, seja religioso, refletindo, neste sentido, um simbolismo através das características construtivas dos seus prédios principais. O centro é também, tradicionalmente, um local de mercado.

O conceito de centro na citação de Vasconcelos (2003) acima utilizada é bastante rico e buscamos aplicá-lo na tentativa de reconhecer a importância do Centro em relação às demais parcelas do município de Vitória. A História da fundação de Vitória mostra que a cidade foi criada por ser um local mais seguro, sendo a área ocupada inicialmente a que deu origem ao Centro. Segundo Kill (1998) a fundação da Vila da Vitória como a segunda vila fundada pelos portugueses no Espírito Santo ocorreu no início da segunda metade do século XVI. Segundo o referido autor, os europeus saíram da primeira vila, que depois foi chamada Vila Velha – nome do município onde estava localizada, pois estariam mais seguros



dos ataques dos índios. A nova vila – Vila da Vitória – oferecia mais segurança pois era cercada pela Baía de Vitória e por manguezais, sendo formada por morros, o que tornava o local mais seguro de futuros ataques dos índios. A vila fundada em Vitória, segundo Kill (1998) tinha as suas primeiras construções na área onde hoje é o atual Palácio Anchieta – sede do governo estadual – e está localizada a Catedral católica de Vitória, ou seja, local onde se constituiu e se manteve durante séculos o sítio mais importante da cidade de Vitória.

Uma outra característica citada por Vasconcelos (2003) refere-se à concentração de poder político ou religioso. No Centro, as instituições do Estado e a Catedral católica de Vitória, exemplificam muito bem essa característica que confere àquela parcela da cidade maior importância na sua organização. O centro como local de mercado – característica também citada por Vasconcelos (2003) – pode também ser aplicado ao Centro pela grande importância que o referido bairro teve e ainda tem com as atividades do comércio varejista ali realizadas. O Centro destaca-se ainda como o espaço público de Vitória, onde o grande movimento de pessoas nas ruas e calçadas mostra a importância daquelas vias. As matérias divulgadas nos jornais do Espírito Santo mostram que as passeatas ocorriam no Centro principalmente pelo grande número de instituições do Estado ali localizadas e também pela importância que o Centro tinha como espaço do comércio e das atividades de serviços.

Sobre as atividades não residenciais, o Centro sempre destacou na sua função como um bairro onde as atividades de serviços e do comércio eram suas características marcantes. Cabe, entretanto, ressaltar que o Centro em Vitória, apesar de se inserir nas características de centro definidas por Vasconcelos (2003), diferencia-se, entretanto, de outras cidades brasileiras, como exemplo, o Rio de Janeiro, por possuir um grande número de unidades residenciais em sua área. Mas essa maior participação de moradias no Centro não mudava o caráter que lhe era conferido como parcela do solo mais importante de Vitória, tal qual o conceito de centro proposto por Vasconcelos (2003). Ainda sobre o conceito de centro,

vale destacar a contribuição de Castells (2000, p. 314) sobre o assunto,

O centro urbano então não é uma entidade espacial definida de uma vez por todas, mas a ligação de certas funções ou atividades que preenchem um papel de comunicação entre os elementos de uma estrutura urbana. Quer dizer que não podemos assentar o centro urbano, e sim que é necessário defini-lo com relação ao conjunto da estrutura urbana. É conveniente separar nitidamente a noção de centro urbano das imagens de ocupação do espaço que ele evoca, e dar-lhe uma definição deduzida de sua análise estrutural.

O centro então deve ser observado a partir da totalidade da estrutura urbana, mas não isoladamente, onde é possível observar as diversas formas e funções dessa estrutura para a compreensão do processo de produção do espaço.

Para Corrêa (1997, p. 123) o centro da cidade é representado pela área central que surge a partir do processo de centralização, conforme pode ser verificado na citação abaixo,

Uma característica comum da metrópole moderna é a existência de uma área onde se concentram as principais atividades comerciais e de serviços, bem como os terminais de transportes interurbanos e intra-urbanos. Esta área, conhecida como Área Central, resulta do processo de centralização, indubitavelmente um produto da economia de mercado levado ao extremo pelo capitalismo industrial.

A centralização e o surgimento da área central ocorre então pelo desenvolvimento do capitalismo na chamada fase industrial, quando ocorre então nas cidades uma aglomeração das atividades de serviços e do comércio graças à facilidade da acessibilidade às atividades do terciário pelo sistema de transporte que se desenvolveram nas cidades industriais a partir do século XIX. O processo de centralização surge como uma possibilidade para a reprodução mais rápida do capital, o que se dá pelo volume de negócios nas diversas atividades concentradas na área central, fazendo assim, com que o uso do solo naquela área sofra um processo de valorização da terra urbana. As empresas instaladas no centro são aquelas que têm melhores condições de pagar pelo uso – através do aluguel ou da compra – do imóvel. Podemos afirmar que se trata de uma concentração seletiva das atividades do comércio e de serviços, onde o lucro tende a se expandir a partir de um maior fluxo de pessoas, negócios e de ações do Estado. Ainda segundo Corrêa (1997, p. 124), do

ponto de vista do capital a área central constituía, na segunda metade do século XIX e ainda hoje, para muitas atividades, uma localização ótima, racional, que permitiria uma maximização de lucros.

A descentralização apresenta-se como um processo oposto à centralização, quando há uma dispersão das atividades de serviços e de comércio que estavam aglomeradas em uma determinada área ou centro. Sobre descentralização, Corrêa (1997, p. 125) aponta algumas condições para o fenômeno como,

Aumento constante do valor da terra, impostos e aluguéis, afetando certas atividades que perdem capacidade de se manterem localizadas na área central; congestionamento e alto custo do sistema de transportes e comunicações, que dificulta e onera as interações entre firmas; dificuldade de obtenção de espaço para expansão; restrições legais implicando na ausência de controle do espaço; ausência ou perda de amenidades, afetando atividades e população de alto status; mas também deve-se às pressões contra determinados tipos de uso da terra, como indústrias poluentes, como exemplo.

A citação acima utilizada permite afirmar que a descentralização está ligada ao crescimento da cidade. Isto pode ser verificado quando consideramos o “congestionamento e alto custo do sistema de transportes e comunicações, que dificulta e onera as interações entre firmas”. Todavia, a descentralização tem como condição importante as situações que inibem a reprodução do capital, como por exemplo, o alto custo da terra urbana no centro. É um tanto contraditório, mas verdadeiro, pois a mesma regulação que permitiu a valorização da terra no processo de centralização, permitindo assim, um lucro crescente pelo fator aglomeração e o sistema de transportes, que tornava o centro mais acessível, torna o valor da terra no centro extremamente caro – o solo urbano é uma mercadoria na cidade contemporânea como afirmamos anteriormente – e impede ao capital a sua reprodução mais rápida. A desconcentração das atividades do setor terciário em Vitória decorre, então, de um fenômeno de descentralização, quando o capital busca a sua reprodução a partir de uma outra forma de organização espacial que não é a da aglomeração das atividades do comércio e de serviços na chamada área central ou centro mas em locais da

cidade onde novamente possa ocorrer uma maximização dos lucros, como descrito por Corrêa (1997).

A perda das vantagens de aglomeração – que poderíamos chamar amenidades – compreende determinadas condições que possibilitam a reprodução do capital. Poderíamos citar como exemplos de amenidades ou vantagens o acesso às inovações tecnológicas – a disponibilidade de fibra ótica em um determinado bairro; segurança; vagas de estacionamento; dentre outras condições que podem remeter à tecnologia ou à estética e qualidade de vida – esta última geralmente ligada ao paisagismo ou à natureza, como proximidade de áreas verdes. A perda das vantagens levaria a perda do poder de aglomeração, mudando as características de um determinado espaço no que se refere à importância deste no espaço interno da cidade, ou seja, à descentralização. Sobre o Centro em Vitória a perda das vantagens ou amenidade levou à perda da importância que o referido espaço tinha na organização espacial de Vitória, com a superação em oferta de vantagens por outros bairros, como exemplos, os bairros localizados nas regiões administrativas da Praia do Canto e de Jardim Camburi. O Centro passa a representar o centro tradicional, conforme a descrição feita por Vasconcelos (2003), no qual as características do bairro remete a outros tempos – do uso do transporte de massa e das compras efetuadas nas lojas das ruas do Centro. É interessante, contudo, destacar que o Centro em Vitória perde parte da sua importância como local de concentração do poder político em razão da saída das sedes de muitas instituições do poder público daquele bairro principalmente para a Enseada do Suá, o que diferencia o Centro do conceito utilizado por Vasconcelos (2003) para definir centro.

A perda de amenidades ou vantagens também vai mostrar mudanças no consumo, pois as inovações tecnológicas e o marketing tornam as amenidades de um lugar ultrapassadas frente às novas vantagens, como exemplo, efetuar compras em um shopping center e poder ter todo o conforto e segurança que um centro tradicional não poderá oferecer.

É interessante destacar o trabalho de Lessa (2001, p. 367) sobre a perda da centralidade em Copacabana, na cidade do Rio de Janeiro, a partir da valorização do uso do automóvel, mostrando que novas formas de consumo mudaram o status do referido bairro, conforme se vê na citação a seguir,

... o andar térreo da malha das ruas de Copacabana é praticamente todo comercial, porém converteu-se num comércio “perdedor” na medida em que os carros encontram dificuldade para estacionar, a não ser em áreas insuficientes e afastadas. As construções pré-auto desvalorizaram-se rapidamente. O auto multiplicado dissolveu grande parte do *glamour* do bairro: surgiram edifícios que são minidistritos industriais verticais, com fábricas de confecção. Houve até um “encortiçamento” disfarçado com o miniconjugado hiper-habitado e a locação de vagas de apartamentos...

O exemplo de Copacabana na citação de Lessa (2001) mostra um processo que não ocorreu apenas no referido bairro. O processo de descentralização ocorrido em Vitória a partir do conceito que utilizamos (Corrêa, 1997), se assemelha às mudanças no consumo e nas vantagens que ocorreram em Copacabana. No caso específico de Vitória, o Centro tinha todas as amenidades de um período no qual o uso do automóvel era de uma parcela pequena da população. O aumento da população e também o crescimento do número de pessoas da chamada classe média em Vitória – o que se deu decorrência da instalação de empresas de grande porte, como vimos neste trabalho – bem como um aumento do número de veículos automotores fez com que o Centro tivesse congestionamentos, falta de vagas para estacionar, a não existência de shoppings ou galerias comerciais com garagens. A inexistência dessas vantagens promoveram a desconcentração das atividades do setor terciário e o deslocamento das classes altas para outras áreas de Vitória, ou seja, mudanças na estrutura urbana.

O processo de descentralização observado em Vitória com a transferência de segmentos do comércio varejista e de serviços para outras áreas da cidade, como a Praia do Canto e Enseada do Suá, ocorre concomitantemente com a desvalorização da terra urbana no Centro e a crescente valorização dos bairros da porções norte e leste de Vitória – conforme vimos na seção 2.1, a citação utilizada na qual o gerente da Encol afirma que os valores do

metro quadrado saltaram de 40 a 60 dólares para 180 a 200 dólares em quatro anos (A Tribuna, obra citada, 27 de junho de 1993). A desvalorização, para o mercado imobiliário, do Centro em Vitória, e a conseqüente valorização de outros bairros, permitiram ao capital aplicado no mercado imobiliário uma reprodução a partir da desconcentração das atividades de serviços e de comércio, levando os promotores imobiliários atuarem na construção de imóveis de uso comercial e de serviços como a construção do Shopping Vitória, ou, ainda, a construção de edifícios de escritórios na Avenida Nossa Senhora da Penha e na Avenida dos Navegantes, localizadas respectivamente na Praia do Canto e na Enseada do Suá.

Ainda na discussão sobre os usos dos termos centralização e descentralização, Carlos (2001, p. 178) no seu trabalho sobre centralidade e acreditamos ser possível ser aplicado no estudo do espaço interno da cidade de Vitória afirma que,

A centralidade liga-se hoje, portanto, a uma nova capacidade de concentração. No quadro produzido, o espaço fragmenta-se; é raro em torno dos centros onde é literalmente pulverizado, vendido em lotes, podendo assumir as funções de reserva de valor, meio de segregação, elemento e dispersão da sociedade nas periferias e subúrbios. Isto porque a cidade explodiu e concretizou-se a partir de novas formas, estruturas, funções, onde áreas imensas ganham novo valor de uso e, conseqüentemente, valor de troca, pois o espaço, mercantilizado, insere-se no mundo da mercadoria.

A parte final da citação de Carlos (2001) retrata muito bem a situação de Vitória a partir da década de 1990, conforme destacamos na seção anterior deste capítulo, cujas formas, funções e estrutura urbana em Vitória permitiram novos valores de uso e conseqüentemente valores de troca a outras áreas, quando o processo de evolução urbana ao tornar o espaço interno de Vitória mais complexo, torna mais forte também o significado do espaço produzido como mercadoria e a reprodução do capital a partir da valorização do preço do solo urbano nas áreas de urbanização recentes.

O fenômeno da descentralização em Vitória com o crescimento das atividades de serviços e do comércio varejista na Praia do Canto e Enseada do Suá, ou, ainda, com a transferência das sedes de instituições do poder público para a Enseada do Suá,

apresenta uma característica bem marcante que é a grande perda da importância do Centro em relação às outras áreas da cidade de Vitória. É bastante visível que a quantidade de atividades de serviços e comércio, bem como a qualidade – em especialização – desses serviços é bastante superior na Praia do Canto e na Enseada do Suá em relação às atividades terciárias que estão localizadas no Centro. O Centro apresenta um comércio que atende principalmente às chamadas classes populares – como as lojas de produtos mais baratos – ou, ainda, atividades de serviços destinadas a estas parcelas da população, como exemplo, as financeiras que fazem empréstimos para pensionistas e aposentados – que estão bem presentes nas ruas do Centro. Essa característica marcante que se configura a partir da década de 1990 – do Centro com menor importância na concentração de atividades do terciário que a Praia do Canto ou a Enseada do Suá – implica em dificuldades para que possamos aplicar alguns conceitos propostos por Corrêa (1997) e Carlos (1999). A primeira dificuldade que encontramos refere-se à formação de subcentros, onde estes poderiam substituir, complementar ou competir com o “centro histórico”, como mencionado por Carlos (2001, p. 179), ou, ainda, das filiais das firmas que já nascem descentralizadas junto ao distante mercado consumidor e réplicas em menor escala da Área Central, conforme Corrêa (1999, p. 125 e 126). No caso do espaço interno de Vitória, não podemos verificar a existência de firmas que já nascem descentralizadas junto ao mercado consumidor, pela distância de cinco quilômetros entre o Centro e a Enseada do Suá. O segundo ponto refere-se a “réplicas em menor escala da Área Central”, pois a Enseada do Suá, ou ainda, se considerarmos a Enseada do Suá juntamente com a Praia do Canto, teremos em um caso ou em outro, uma dimensão física e simbólica das atividades do setor terciário maiores do que a percebida no centro tradicional. Pensar que a Enseada do Suá e a Praia do Canto aparecem como subcentros em Vitória é algo duvidoso principalmente pelas atividades do comércio e de serviços presentes nesses bairros e que não competem com o Centro, como exemplo, os escritórios com os

profissionais liberais instalados em escritórios instalados em edifícios luxuosos, o que significa honorários mais altos ou escritórios especializados, como os escritórios de advogados associados que prestam serviços para empresas e não para pessoas físicas. Uma maior especialização das atividades terciárias na Praia do Canto e na Enseada do Suá retira do Centro o caráter que tinha antes e que poderia classifica-lo como centro. Um outro exemplo a ser citado é o encerramento das atividades das duas lojas da rede Mac Donald's que estavam instaladas no Centro. As referidas lojas – que marcavam o início das atividades da rede de fast food no Espírito Santo – sucumbiram com a inauguração do Shopping Vitória em 1993. No lugar das lojas Mac Donald's no Centro funcionam as Lojas Danúbio – de venda de móveis, e a Financeira BMG. Não temos como negar o fenômeno da descentralização em Vitória e também que no espaço interno da cidade surgiram novas aglomerações de atividades terciárias, mas acreditamos não ser possível classificar essas novas aglomerações como subcentros, pois o Centro perdeu a sua característica de área concentradora de atividades mais especializadas do setor terciário.

O fenômeno de descentralização que ocorre em Vitória apresenta características distintas de outras cidades brasileiras e descritas nas teorias sobre organização interna da cidade e aqui citadas. No Rio de Janeiro, como exemplo, talvez ainda seja possível classificar áreas do espaço interno da cidade como subcentros, pela importância que o Centro ainda mantém e a existência de aglomerações de atividades terciárias em outras áreas da cidade. Voltando a analisar o Centro em Vitória, este possuía até a década de 1990 um grande número de estabelecimentos comerciais; empresas de prestação de serviços; e as sedes da maior parte das instituições públicas – com exceção da Prefeitura Municipal de Vitória e da Câmara dos Vereadores. Por outro lado, o Centro possuía um grande número de residências, o que diferenciava o centro no espaço interno de Vitória dos centros de outras cidades brasileiras, em que a população residente nesses centros era bem pequena. No caso



específico de Vitória, a saída de boa parte a população que morava no Centro para outras áreas do município contribuiu para o processo de desvalorização imobiliária do bairro. A inauguração do Shopping Vitória em 1993 foi outro fato que contribuiu para a perda da importância do Centro, pois o Shopping Vitória passou a representar um novo local de comércio varejista e lazer. Por fim a saída das sedes das instituições públicas do Centro para a Enseada do Suá também contribuiu para a desvalorização do referido bairro e ao que “esvaziamento” do Centro. Esses fatos aqui mostrados contribuíram para que a descentralização em Vitória ocorresse em um processo bem acelerado e visível, não ocorrendo a formação de subcentros, tal como aconteceu em outras cidades brasileiras nas décadas anteriores – esse processo de descentralização ocorreu apenas no final do século XX em Vitória. Se o fenômeno de descentralização que ocorreu em Vitória não promoveu a formação de subcentros, ocorreu, entretanto, a dispersão das atividades do setor terciário em outras áreas da cidade, com uma visível especialização dessas atividades concentradas na região administrativa da Praia do Canto, especificamente na Praia do Canto e na Enseada do Suá. Este último bairro passou a se destacar a partir da década de 1990 pela concentração das atividades do setor público ali instaladas, um forte comércio varejista do Shopping Vitória e pelas atividades de serviços mais especializadas – como exemplo destas atividades, as clínicas médicas especializadas localizadas na Enseada do Suá. O Centro perde o seu caráter de concentração das atividades do setor terciário a partir da década de 1990 em razão do fenômeno de descentralização aqui descrito, o que nos leva a considerar a partir desse período o Centro como centro tradicional e não mais o centro – o local mais importante no espaço interno da cidade de Vitória.

A dispersão das atividades do terciário no espaço interno da cidade de Vitória ocorre com a valorização do solo urbano em outras áreas fora do Centro, fazendo com que o mercado imobiliário veja o fenômeno de descentralização como um grande momento

para a reprodução do capital. Outros bairros – como Praia do Canto e Enseada do Suá – substituem o Centro na importância conferida pelo mercado imobiliário. Nesse sentido a centralidade que até então própria do Centro é deslocada para outros bairros. O interesse do capital e as novas funções conferidas ao bairro da Enseada do Suá fazem daquele espaço um novo foco de importância principalmente pela ação dos agentes promotores imobiliários, bem como do Estado, quer pela presença deste nas sedes das instituições públicas, ou pela contribuição e participação desse agente como promotor imobiliário e no arranjo da organização espacial da cidade pela legislação sobre o uso do solo pela determinação dos diversos usos do solo no espaço interno da cidade. Nesse sentido, Carlos (2001, p. 179), descreve a importância do capital imobiliário na descentralização,

A mobilidade da atividade econômica pelo espaço, que influencia e determina os usos, associando-se às funções dos lugares, faz com que alguns lugares ganhem ou reforcem sua centralidade em detrimento de outros – ou mesmo do esvaziamento do centro histórico da metrópole – , transformando os lugares de frequência, de encontros, onde grupos se agregam ou distinguem. Com isso, cria-se uma centralidade que disputa com antigos pólos, substituindo-os ou complementando-os momentaneamente, posto que nessa fase sua criação espacial simbólica ou representativa mais profunda apóia-se nos direcionamentos dos fluidos fluxos de investimentos imobiliários.

Consideraremos o Centro como centro tradicional ou histórico, termo que será utilizado pela importância no passado do Centro como a antiga área de concentração de serviços e comércio mais qualificados, bem como pela localização de formas que constituem um patrimônio histórico, que pode ser identificado em um processo de mudanças na organização do espaço interno da cidade.

A importância do Centro no espaço interno de Vitória deve ser compreendida hoje pela importância daquele espaço como patrimônio histórico e apenas pela grande importância econômica que teve no passado. O Centro inscreve um conjunto de valores econômicos, políticos e culturais, mostrando formas arquitetônicas que são grafias de outros tempos, indicam traços culturais de diversos períodos, conforme descreve Corrêa (2003, p. 158) na citação a seguir,

A cidade, enquanto marca e matriz cultural, enquanto texto que permite múltiplas interpretações, está recoberta por inúmeros mapas de significados. Mitos, utopias, crenças e valores, particularmente, mas não de modo exclusivo, da cultura dominante, levam ao estabelecimento de grafias – a própria cidade é uma grafia – na cidade e de movimentos, sistemáticos ou não, construindo uma geografia urbana que, simultaneamente, é cultural, econômica, social e política.

A Catedral Católica de Vitória é um exemplo de significados e valores culturais, sendo uma referência nas práticas sociais e culturais em Vitória. Nesse sentido, o Centro não permanece um local de grande importância nas atividades terciárias mais importantes ou especializadas, mas possui uma grande importância no espaço interno de Vitória pela memória inscrita nos objetos geográficos ali localizados. A Catedral Católica, o Palácio Anchieta e o edifício da antiga Faculdade de Filosofia (FAFI) são exemplos da importância histórica e cultural do Centro em Vitória.

O “esvaziamento” do Centro pode ser compreendido pela saída de moradores ou de atividades mais qualificadas do comércio e de serviços daquele bairro. Contudo, além da importância como centro tradicional pelo contexto histórico e cultural que possui. Contudo, o Centro mantém uma determinada importância na localização de atividades do terciário e local de trabalho. Os bairros localizados no entorno do Centro – ver figura 2 – e os municípios de Cariacica, Vila Velha e Viana apresentam grandes fluxos de pessoas em direção ao Centro, que ainda é um local de compras, principalmente para o chamado comércio popular, caracterizado pelas lojas de produtos com baixa qualidade e preços mais baixos, ou, ainda, pelo comércio mais tradicional, como as lojas de tecidos. É possível afirmar que há uma mudança no tipo de comércio e de serviços, que passa a atender principalmente as populações de menores rendas e não mais as parcelas de classes média e alta, que buscam o comércio e serviços principalmente na Praia do Canto e na Enseada do Suá. A produção do espaço a partir das atividades do setor terciário vai promover uma valorização imobiliária na Praia do Canto e na Enseada do Suá, desvalorizando o valor de troca no Centro, onde se observa vários imóveis sem uso, conforme se vê na citação abaixo,

Na pesquisa de rua, realizada na Avenida Jerônimo Monteiro em agosto/setembro 2000, das cerca de 1.070 salas existentes em edifícios, 250 estavam vazias, incluindo andares inteiros de propriedade de instituições financeiras e do governo do Estado. Além disso, haviam 13 lojas de rua fechadas (2 em reforma), 3 residências e 4 prédios inteiros desocupados. Não chega a ser um vazio notável aos olhos porque inúmeras paredes ocultam espaços estéreis. As lojas fechadas, de novo na Jerônimo Monteiro, estão assim há algum tempo, um ano ou quase isso... São locais que não reapropriados, na maioria, grandes espaços. Na economia parece se fazer opção pelo pequeno comércio. Os principais imóveis vazios no centro, segundo dados da PMV publicados no Jornal A GAZETA do dia 13/08/00, geralmente tem seu andar térreo ocupado por comércio e demais andares sem nenhuma utilização: Edifício Sagre, Hotéis Tabajara, Estoril, Palace e Majestic, Teatro Glória (com valor estimado entre R\$ 1,5 e 2,5 milhões), Edifício Morgado Horta e Francisco Teixeira Cruz, o prédio da Esportiva (avaliado em R\$ 1,3 milhão), dentre outros. Os hotéis não têm perspectiva de novas ocupações. Ao longo de anos foram fechados muitos bares e restaurantes tradicionais: Bar Santos, Café Avenida, Café Praça Oito e quantos outros que conferiam vida social ao centro. Imperam hoje lanchonetes, pastelarias, restaurantes “self-service” que são fechados depois das 18:00, não propiciando uma vida noturna na área (BOTHECHIA, 2000, p. 100).

A pesquisa de campo acima mencionada (Botechia, 2001) mostra as mudanças ocorridas no Centro, principalmente na última parte da citação quando fala dos bares e restaurantes que encerraram as suas atividades e foram substituídos por outras empresas que atendem a um outro perfil de consumidor, qual seja das classes de menores rendas e não mais ao público que anteriormente freqüentava os bares e restaurantes tradicionais do Centro. A vida noturna no Centro – que até a década de 1980 era encontro principalmente de intelectuais e artistas – desapareceu em razão de alguns fatores como falta de segurança e investimentos, situações que promoveram a descentralização no espaço interno de Vitória, como vimos anteriormente. A “vida noturna” desloca-se então para os bares e casas noturnas da Praia do Canto, como exemplo, os bares do Triângulo das Bermudas – área da Praia do Canto com grande número de bares que funcionam à noite.

A desvalorização dos imóveis no Centro é acentuada pela saída das empresas ou escritórios de serviços mais especializados, fato que é mais visível com a inauguração do Shopping Vitória e com a transferência das sedes das instituições públicas para a Enseada do Suá. A instalação da sede do Tribunal de Justiça na Enseada do Suá, como exemplo, fez com que diversos escritórios de advogados mudassem de endereço, ou seja, do Centro para a Enseada do Suá, principalmente pela oferta pelo mercado imobiliário de

escritórios em prédios com vagas de estacionamento e outras vantagens. Há, então, uma tendência no Centro de mudanças qualitativas, quando passa a concentrar um comércio varejista e atividades de serviços considerados menos especializados, em razão dos preços dos produtos ou dos honorários dos profissionais, o que tem forte ligação com os valores dos imóveis comerciais no Centro. Um outro fato que mostra essa mudança qualitativa refere-se ao grande número de pessoas trabalhando nas ruas do Centro. O comércio informal é bastante presente nas ruas do centro tradicional. As ruas do Centro concentram a maior quantidade de camelôs que se vê em Vitória.

No processo de descentralização das atividades do setor terciário em Vitória, em que passamos a considerar o Centro como centro tradicional e há uma dispersão das atividades de serviços e do comércio no espaço interno de Vitória, algumas características vão ser bastante marcantes em alguns bairros como Praia do Canto e Enseada do Suá. A Praia do Canto, como exemplo, se destaca pelo grande crescimento populacional e o processo de verticalização que era verificado desde a década de 1970 (GOMES, 2001), apresentando também um grande crescimento no número de edifícios de escritórios e lojas, situação que é acentuada a partir dos anos noventa, quando há um aumento considerável de escritórios e consultórios na área da Avenida Nossa Senhora da Penha, conhecida como Reta da Penha. A Enseada do Suá, por seu turno, desponta na década de 1990 como o bairro onde começam a ser construídos e instalados os edifícios das instituições públicas que antes estavam localizadas no Centro. O Shopping Vitória, inaugurado em 1993, destaca-se comércio varejista e área de lazer na Grande Vitória, retirando do Centro a função que antes lhe era própria. Por outro lado, a construção de edifícios de escritórios na Enseada do Suá concede ao bairro uma característica que o distingue do Centro e da Praia do Canto, qual seja, uma pequena participação de moradias em relação ao número de imóveis comerciais, o que dá à Enseada do Suá um caráter de centro comercial e de serviços. O quadro abaixo mostra essa

diferenciação.

**Quadro 9 – Imóveis no Centro, Praia do Canto e Enseada do Suá, segundo o tipo – junho de 2000**

| Tipo de imóvel      | Centro |       | Praia do Canto |       | Enseada do Suá |       |
|---------------------|--------|-------|----------------|-------|----------------|-------|
|                     | Número | %     | Número         | %     | Número         | %     |
| Terrenos            | 58     | 0,46  | 79             | 0,99  | 162            | 6,27  |
| Residências         | 4.395  | 34,68 | 5.365          | 67,23 | 271            | 10,49 |
| Lojas e escritórios | 5.993  | 47,29 | 2.321          | 29,09 | 1.610          | 62,31 |

Fonte: Dados obtidos da Prefeitura Municipal de Vitória. Adaptado de BOTECHIA, Flávia Ribeiro. Áreas centrais em transformação: os tempos e os espaços no centro tradicional de Vitória (ES). Dissertação (Mestrado em Arquitetura) – Escola de Arquitetura, Universidade Federal de Minas Gerais, 2001. p. 87

Obs: Consideramos como residências as unidades residenciais.

Na primeira linha do quadro acima é possível observar que a Enseada do Suá possuía em junho de 2000 um número bem maior de terrenos vazios do que o Centro e a Praia do Canto. Em relação à variável residências, a Praia do Canto possui um número maior que o Centro. A Enseada do Suá diferencia-se dos outros dois bairros por possuir um percentual bem menor de participação de moradias na composição do bairro. A terceira variável do quadro 9 – comércio e serviços – mostra que o Centro tinha em 2000 uma participação maior do que a Praia do Canto. Todavia, a Enseada do Suá possuía uma grande importância para o mercado imobiliário pelo grande número de terrenos existentes no bairro em junho de 2000. Em relação aos imóveis de uso comercial e de serviços, a Enseada do Suá possuía em junho de 2000 um predomínio desses imóveis em relação aos imóveis de uso residencial. É possível, então, verificar a pouca participação do item moradia no bairro Enseada do Suá, o que é diferente no bairro Praia do Canto. Esses dados mostram as diferenças bem marcantes entre os três bairros analisados no quadro 9. Podemos destacar a grande importância das atividades terciárias na Enseada do Suá, o que confere àquele bairro uma aglomeração de atividades terciárias, principalmente pelo Shopping Vitória e pelas

instituições públicas ali instaladas. Nesse sentido, é possível afirmar que essa aglomeração de atividades terciárias na Enseada do Suá é a realização efetiva do projeto de aterro da COMDUSA em fazer da Enseada do Suá um novo centro.

Na próxima seção discutiremos a importância do capital imobiliário na Enseada do Suá partir da década de 1990 e as ações do Estado como agente incorporador na produção do espaço urbano através da participação efetiva na construção civil.

### 2.3- O capital imobiliário na Enseada do Suá e a construção de edifícios do setor público

A Enseada do Suá apresentou até o final da década de 1980 uma dinâmica no segmento da construção civil que não acompanhou o volume de capital imobiliário em outros bairros de Vitória, como exemplo, na Praia do Canto, ou, ainda, Jardim da Penha e Camburi, situação que teve continuidade na década de 1990, conforme descrito por Mendonça (2001). Vale ressaltar, entretanto, que esse grande volume de construções destinou-se principalmente à construção de edifícios residenciais no município de Vitória e na orla do município de Vila Velha, como afirmamos anteriormente na primeira seção deste capítulo. A década de 1990 vai se diferenciar da década anterior na produção de imóveis por um aumento considerável no número de lançamentos imobiliários, bem como por um aumento na construção de edifícios comerciais e de serviços. Sobre o crescimento no segmento da construção civil, Campos Jr. (2005, p. 83) afirma,

O ano de 1992 foi bom para a construção; 1993, melhor ainda. A construção imobiliária investiu cerca de 77 milhões de dólares nesse ano e empregou cerca de 13 mil operários no Espírito Santo. Esses valores representam um crescimento de 40% no número de lançamentos imobiliários em relação a 1992 (A Tribuna, 22/08/93). Apesar de viverem um bom momento, os representantes do setor no Rio de Janeiro e em São Paulo pediram à então ministra do Planejamento, Yeda Crusius, o fim dos impostos que incidiam sobre a construção (ISS, Finsocial, PIS e encargos sociais). Dessa forma, admitiam eles, o custo da construção cairia significativamente (A Gazeta, 11/02/93).

Continuando a descrever a dinâmica da construção civil na primeira metade da década de 1990, Campos Jr. (2005, p. 83) mostra algumas mudanças decorrentes da conjuntura econômica,

Ainda no ano de 1994, a situação do mercado apresentou-se promissora, por conta da conjuntura econômica favorável ao setor. A preparação que antecedeu a implantação do Plano Real e o próprio plano estabilizaram a economia. Desse modo, criaram-se melhores condições para o comprador adquirir imóvel, por que ele pôde ter maior controle sobre sua contabilidade. Além disso, foi também um ano promissor porque o plano, atingindo o mercado financeiro, deslocou recursos dessa esfera para a órbita imobiliária.

É possível verificar claramente pelos dados utilizados nas citações acima um aumento considerável na produção de imóveis na Grande Vitória na primeira metade da década de 1990, o que pode ser explicado pelas ações desenvolvidas pelos agentes produtores do espaço. Mas as duas citações permitem afirmar a grande importância do Estado como agente de grande importância no processo – o que não retira a importância dos demais



agentes, mas mostra que esse agente continua a ser primordial para a reprodução do capital imobiliário. A atuação do Estado se dá pela interação deste com outros agentes, como exemplo, os representantes das empresas imobiliárias e as suas reivindicações junto ao governo federal para a diminuição da carga tributária sobre a construção civil, o que poderia viabilizar um aumento na produção de imóveis, tal como descrito por Campos Jr. (2005). Como afirmamos na seção 1.1.2. o Estado apresenta vários papéis nas suas ações como produtor do espaço urbano, inclusive como mediador ou na tentativa de resolver conflitos existentes ou que poderão ocorrer. No caso da redução dos impostos, como exemplo, posiciona-se favorável a um determinado grupo – os promotores e incorporadores imobiliários, mas através da sua ação vai atender outros agentes, os proprietários dos meios de produção e os proprietários do solo urbano, que com a expansão dos negócios poderão reproduzir e acumular o capital através da produção do espaço urbano. No caso em tela, os grupos sociais excluídos não participariam desse processo como usuários dos imóveis a serem construídos, pois os usuários poderão comprar os imóveis com a possibilidade de redução dos preços dos imóveis, embora no esteio da necessidade de maximização dos lucros pelos outros agentes. Os grupos sociais excluídos seriam incluídos nesse processo como trabalhadores a serem utilizados na construção civil e representando mão-de-obra necessária à mais-valia para a reprodução do capital – o crescimento do número de trabalhadores na construção civil e a inclusão dessa massa de trabalhadores no processo Campos Jr. (2005). A participação do Estado não se encerra na escala local – como de forma exaustiva estamos afirmando neste trabalho, mas permeia outras escalas. O Plano Real exemplifica a extensão das ações do Estado na escala local, mas por um viés que se estende à economia global. A implantação do Plano Real na primeira metade da década de 1990 fez com que os capitais que estavam aplicados no mercado financeiro fossem deslocados para o mercado imobiliário, como descrito por Campos Jr. (2005). O incremento na construção civil se dá nesse contexto em

várias cidades brasileiras, quando o mercado imobiliário passa a representar uma possibilidade para a reprodução do capital, o que inclui Vitória. Esse conjunto de ações dos agentes produtores do espaço vão promover em toda a década de 1990 as metamorfoses no espaço de Vitória e mais especificamente na Enseada do Suá, objeto desta pesquisa.

O conjunto de mudanças mostradas no parágrafo anterior promoveram no espaço de Vitória um crescimento extraordinário no número de construções de edifícios, conforme indicamos na segunda seção deste capítulo nos quadros 4 e 5, onde se observa os lançamentos imobiliários das regiões administrativas Praia do Canto – onde a Enseada do Suá está inserida, e Jardim Camburi/Goiabeiras. Contudo a Enseada do Suá continuou a apresentar um grande número de terrenos disponíveis para o mercado imobiliário e um pequeno número de lançamentos imobiliários, ao passo que a Praia do Canto, mesmo com um alto valor da terra urbana concentrava a maior parte das novas construções juntamente com Jardim Camburi. A Terceira Ponte e o Shopping Vitória representavam fixos que davam novas funções à Enseada do Suá, tais como, novos fluxos para Vila Velha e para o sul do Espírito Santo, ou, ainda, como um pólo de comércio varejista através do Shopping Vitória. Todavia, a Enseada do Suá não teve o grande crescimento imobiliário que ocorreu na Praia do Canto, mesmo com as novas vantagens apresentadas pelo mercado imobiliário com a desvalorização do Centro. Acreditamos que essa situação pode ser explicada pelo uso do solo a que foi anteriormente destinada a Enseada do Suá, numa interação entre o Estado e os outros agentes produtores do espaço. Este uso do solo refere-se ao que foi previsto no projeto da COMDUSA no aterro do Suá, qual seja a destinação de parcelas daquele solo para “possibilitar a criação de atividades comerciais e de prestação de serviços na região, deslocando-se do confuso e congestionado Centro de Vitória” (CARVALHO, 1994, p. 34), conforme mencionamos no primeiro capítulo desta dissertação. O uso previsto no projeto da COMDUSA para o aterro do Suá foi retificado pela legislação do município de Vitória, principalmente a Lei nº 4.167/94 –

que institui o Plano Diretor Urbano de Vitória – e as suas alterações posteriores, onde a Enseada do Suá é classificada como zona de uso institucional e de serviços. A expansão do mercado imobiliário ou o crescimento da construção civil na Enseada do Suá dependeria, então, da construção de edifícios das instituições do Estado naquele espaço, bem como das obras de infra-estrutura e mobiliário urbano decorrente desses novos fixos. A construção de edifícios comerciais e de serviços também necessitaria as mudanças nas funções e nas formas no espaço urbano de Vitória, o que estava ocorrendo, mas que privilegia principalmente a construção de moradias, pelo deslocamento das classes média e alta para a Praia do Canto e outros bairros da capital. O capital a ser reproduzido na Enseada do Suá pela construção de edifícios comerciais e de serviços dependia, então, da “transferência do Centro” para a Enseada do Suá, na busca da realização do projeto Novo Arrabalde de Saturnino de Britto, prevendo a expansão urbana de Vitória.

A partir das duas proposições utilizadas no parágrafo anterior – a transferência dos edifícios dos órgãos públicos e o deslocamento das atividades do comércio e dos serviços – passaremos a discutir a produção imobiliária na Enseada do Suá a partir da década de 1990.

A década de 1990 representa um grande momento no espaço urbano de Vitória pelas transferências que ocorreram das sedes dos órgãos públicos, que estavam instaladas no Centro e foram para a Enseada do Suá. Há, então, uma descentralização das atividades terciárias, como vimos na seção anterior, e o Estado funciona como agente promotor dessas mudanças ao iniciar o processo de construção das sedes dos poderes na Enseada do Suá. O Centro – que concentrava as sedes da grande maioria das instituições do Estado – acaba perdendo a polarização que durante séculos marcou a estrutura urbana de Vitória e a disposição desses fixos no seu espaço. No início de 1990 a sede da Prefeitura Municipal de Vitória e a Câmara de Vereadores eram as duas sedes de poderes públicos

localizadas fora do Centro, ou seja, no bairro Bento Ferreira, entre o Centro e a Enseada do Suá. Podemos afirmar que os poderes executivo e legislativo de Vitória foram pioneiros ao instalarem as suas sedes fora do Centro – no bairro Bento Ferreira, junto à Enseada do Suá. A transferência das sedes dos poderes representativos do Estado, saindo do Centro para a Enseada do Suá, ocorre com a utilização de um discurso para desqualificar o Centro nas desvantagens locais, principalmente as referentes à segurança e a falta de vagas para estacionamento – desvantagens já mencionadas na seção anterior. Um exemplo marcante dessas desvantagens locais referentes à falta de vagas para estacionamentos refere-se ao aumento dos trabalhadores no mercado informal no Centro e pode ser verificado no grande número de pessoas que “controlam” os espaços das ruas e que são conhecidas como “flanelinhas”, que cobram valores para “concederem o direito” ao estacionamento e a própria segurança do veículo. Este fato é visto como negativo por muitos trabalhadores, principalmente profissionais liberais, como exemplo, advogados, que necessitam de vagas de estacionamento junto aos Fóruns estadual e federal. A construção e inauguração da Terceira Ponte e o crescimento imobiliário na orla de Vila Velha e nas porções leste e norte de Vitória também devem constar como elementos que implicaram na “necessidade” de saída das sedes representativas do poder público do Centro para a Enseada do Suá, o que pode ser explicado pela facilidade de deslocamento para os funcionários mais graduados dos poderes legislativo e judiciário que mudaram para aqueles bairros. Por outro lado, não podemos também deixar de citar o momento da política brasileira na primeira metade da década de 1990, quando se tem um processo de vendas de diversas empresas estatais, como exemplo, a Companhia Siderúrgica de Tubarão, para o setor privado, e um discurso na conjuntura brasileira de reforma no Estado nos moldes estabelecidos pelo neoliberalismo já delineado no final da década de 1980 com a eleição de Fernando Collor, conforme nos mostra Mendonça & Fontes (2004, p. 84),

Após a acirrada polarização ocorrida no segundo turno das eleições presidenciais de 1989, o novo presidente anunciou um bombástico e inusitado plano econômico, no dia seguinte à sua posse, visando a “modernização” da economia brasileira. As medidas propostas provocaram, de imediato, violento impacto social, com o seqüestro e congelamento dos ativos financeiros, além de radical aperto monetário. O Plano Collor, entretanto, abrigava outras tendências. Dentre elas, algumas diferiam frontalmente de qualquer medida esboçada nos planos precedentes. Exemplifiquemos: a) desindexação geral entre preços e salários, passando a relação capital-trabalho a ser equacionada pela “livre negociação”; b) um programa de maciças privatizações de empresas estatais, sob a alegação de que os recursos aí advindos contribuiriam para a redução do déficit público; c) manutenção da moratória do serviço da dívida externa, oferecendo como contrapartida a abertura da economia ao capital externo; d) reforma administrativa e do Estado, com o fito de “enxugar” o funcionalismo público; e, por último, e) o fim dos subsídios fiscais.

As medidas tomadas pelo governo federal a partir de 1989 não foram deixadas de lado, principalmente as referentes ao discurso da necessidade de modernização do Estado, o que seria feito com reformas administrativas, e tiveram a sua continuidade nos governos seguintes e com a implantação do Plano Real na primeira metade da década de 1990. A necessidade de uma máquina administrativa eficiente, o que poderia ocorrer com a diminuição do Estado e a sua modernização, discurso bastante difundido na década de 1990 principalmente nos meios de comunicação e nos planos oficiais – conforme ilustrado por Mendonça & Fontes (2004), coincide com a ação do Estado em transferir as suas sedes administrativas do Centro para a Enseada do Suá. Assim, o Centro representa, então, uma temporalidade, na qual o mercado imobiliário mostra as desvantagens locacionais, e a Enseada do Suá e a Praia do Canto apresentam as vantagens locacionais – essas vantagens observadas nos anúncios das vendas de imóveis, onde se vê a oferta de vagas para estacionamento e recursos tecnológicos nos edifícios. Por outro lado, o Estado – na condição de agente produtor do espaço – procura responder às novas necessidades do capitalismo brasileiro, onde não deve ser mais empresário na atuação das empresas estatais, porém mais eficiente no seu funcionamento, sendo a máquina pública alvo de muitas críticas principalmente pela imprensa. A construção de novos edifícios para funcionamento dos poderes públicos nos mesmos moldes de modernidade dos novos edifícios de escritórios localizados na Praia do Canto, como exemplo, representaria um novo tempo para a máquina

administrativa do Estado, quando este busca uma eficiência a partir da reprodução das formas arquitetônicas utilizadas pelas empresas privadas, tentando mostrar a tentativa de melhor atendimento à sociedade, mesmo que isso seja questionado pelos gastos nas construções dos novos edifícios.

A Terceira Ponte também deve ser destacada como um fixo que contribuiu para a efetiva transferência dos edifícios dos poderes do Estado para a Enseada do Suá na década de 1990, pois até agosto de 1989 todo o acesso de Vila Velha, Cariacica e a porção sul do estado do Espírito Santo até Vitória era feito pela Ponte do Príncipe e pela Ponte Florentino Ávidos, ou seja, em direção ao Centro. Em agosto de 1989 o acesso daqueles municípios à Vitória passa a ser feito também pela Terceira Ponte, que tem a sua saída na Enseada do Suá. O crescimento populacional do município de Vila Velha, principalmente na sua orla, e a forte ligação e proximidade desse município com a capital, também contribuiu para a importância da Enseada do Suá como o local de instalação dos edifícios dos poderes públicos. O gráfico 1 mostra a evolução da população do município de Vila Velha e a importância da Terceira Ponte e da Enseada do Suá para a população que se desloca entre aquele município e a capital.

**Gráfico 1: Evolução da População do Município de Vila Velha – Mil Hab**



Fonte: Instituto de Pesquisas do Espírito Santo. **Gráfico sobre a evolução da população do município de Vila Velha.** Vitória: 2005. Disponível em [www.ipes.gov.br](http://www.ipes.gov.br). acesso em 06 out. 2006.

É interessante ressaltar que o crescimento da população de Vila Velha ultrapassa o crescimento populacional observado em Vitória, inclusive em população absoluta, quando na década de 1990 esta se torna maior que a população absoluta da capital. No período de 1960-1999 há um grande crescimento populacional na Grande Vitória, permitindo maior dinâmica no mercado imobiliário de edifícios de escritórios, principalmente nas áreas da cidade onde o capital busca maiores lucros, como exemplo, a região administrativa da Praia do Canto. O quadro 10 mostra a evolução da população da Grande Vitória no período 1960-1999.

**Quadro 10: Evolução da população da Grande Vitória – Período 1960-1999**

| <b>Município</b> | <b>1960</b>    | <b>1970</b>    | <b>1980</b>    | <b>1991</b>      | <b>1999</b>      |
|------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
| Cariacica        | 39.608         | 101.422        | 189.099        | 274.530          | 319.033          |
| Serra            | 9.192          | 17.286         | 82.568         | 222.158          | 302.666          |
| Viana            | 6.571          | 10.529         | 23.440         | 43.867           | 51.293           |
| Vila Velha       | 55.589         | 123.742        | 203.401        | 265.586          | 318.758          |
| Vitória          | 83.351         | 133.022        | 207.736        | 258.779          | 270.626          |
| <b>Total</b>     | <b>194.311</b> | <b>386.001</b> | <b>706.244</b> | <b>1.064.920</b> | <b>1.262.376</b> |

Fonte: Plano Diretor de Transporte Urbano da Região Metropolitana da Grande Vitória. Instituto de Pesquisa do Espírito Santo (IPES). 2001. p. 90

O crescimento da população de Vila Velha e a importância da orla desse município para o capital imobiliário não devem ser desconsiderados como pontos importantes para a década de 1990, quando, então, o cenário político e econômico torna-se atrativo para a construção das novas sedes dos poderes públicos na Enseada do Suá, tal como previsto no projeto do Aterro do Suá, mas que até então não havia sido colocado em prática pela falta das condições presentes a partir da década de 1990, tanto na escala local, com a inauguração da Terceira Ponte, e nas outras escalas, com a conjuntura decorrente do cenário econômico e político nacional.

Os processos de construções das novas sedes do Tribunal de Justiça do Espírito Santo e da Assembléia Legislativa, bem como dos edifícios dos outros órgãos públicos, incorporou um discurso no qual se justificava tais construções pela necessidade de modernidade, que não era mais possível nas instalações existentes no Centro pelas dificuldades existentes, tais como, edifícios com instalações insuficientes e precárias, ou, ainda, pela falta de vagas para estacionamento.

A construção da nova sede da Assembléia Legislativa do Espírito Santo na Enseada do Suá exemplifica muito bem o discurso utilizado para justificar a necessidade da



construção das novas sedes das instituições públicas na Enseada do Suá, o que era previsto no projeto da COMDUSA para o aterro do Suá (CARVALHO, 1994). A revista Novos Tempos, de publicação do poder legislativo do Espírito Santo, relata a decisão para o processo de construção de uma nova sede para a Assembléia Legislativa,

Em 1992, quando exercia a Presidência da Assembléia, o deputado Valci Ferreira enfrentou sérias dificuldades para dar andamento aos trabalhos legislativos por causa das precárias condições em que se encontrava o antigo prédio, hoje tombado pelo Conselho Estadual de Cultura. Inaugurado em 1912, o histórico imóvel erguido na Praça João Clímaco, palco de calorosos embates e decisões sobre os destinos do Espírito Santo, já estava ultrapassado para abrigar o Poder Legislativo capixaba, apesar das várias reformas pelas quais passou. O deputado decidiu então dar início à construção da nova sede do Palácio Domingos Martins, na Enseada do Suá, em Vitória, sob o argumento de que a Assembléia Legislativa não poderia deixar de acompanhar o desenvolvimento e a modernização do Estado, tendo como base a funcionalidade do Poder, sua integração com a sociedade e comodidade para deputados, servidores, visitantes e tantos mais que buscavam naquela Casa de Leis a solução de seus problemas. (RICARDO MEDEIROS. **Nova Assembléia. Na hora da mudança o povo faz a festa.** Revista Novos Tempos. O parlamento capixaba no limiar do terceiro milênio. Vitória. Abril. 2000).

O discurso enfatizando a necessidade de modernização do Estado e a sua funcionalidade – com uma melhor prestação de serviços à sociedade – fica bem evidente na citação acima utilizada, e que também este discurso foi incorporado pelos outros poderes na década de 1990, coincidindo com o discurso neoliberal da reforma administrativa e do Estado, conforme citado por Mendonça & Fontes (2004). A inauguração da sede da Assembléia Legislativa na Enseada do Suá vai ocorrer somente em 16 de março de 2000 em razão da falência da Encol, quando outras instituições já estavam instaladas naquele espaço. O quadro 11 mostra as instituições do poder público que estão instaladas na Enseada do Suá.

#### **Quadro 11: Transferências das sedes das instituições do Estado para a Enseada do Suá**

| Instituição                  | Localização anterior | Data da inauguração da nova sede |
|------------------------------|----------------------|----------------------------------|
| Tribunal de Contas do Estado | Centro               | 14 de março de 1991              |
| Tribunal de Justiça          | Cidade Alta          | 20 de outubro de 1995            |
| Tribunal de Contas da União  | Centro               | 10 de março de 1998              |
| Assembléia Legislativa       | Cidade Alta          | 16 de março de 2000              |
| Tribunal Regional Eleitoral  | Centro               | 20 de março de 2000              |
| Ministério Público Estadual  | Centro               | 27 de dezembro de 2001           |

Fonte: Pesquisa de campo realizada nas instituições acima citadas. Vitória: janeiro de 2006.

Conforme pesquisa de campo realizada em Vitória em janeiro de 2006, constatamos que além das instituições acima apresentadas no quadro 11, outros órgãos ligados ao poder público municipal, estadual e federal também se instalaram na Enseada do Suá a partir da década de 1990, quais sejam:

- 1- Associação dos Práticos do Espírito Santo;
- 2- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) – Seção Espírito Santo;
- 3- Batalhão do Corpo de Bombeiros;
- 4- Unidade de medição da qualidade do ar em Vitória (ligada à Secretaria municipal do Meio Ambiente – SEMMAN);
- 5- Secretaria Municipal de Transportes;
- 6- Secretaria Municipal de Meio Ambiente;
- 7- Secretaria Municipal de Habitação;
- 8- Secretaria Municipal de Desenvolvimento da Cidade;
- 9- Superintendência Federal de Agricultura – Espírito Santo;
- 10 – Associação dos Magistrados do Espírito Santo (AMAGES);

O Estado incorporou na década de 1990, na Enseada do Suá, a função de promotor imobiliário, o que pode ser verificado pela construção dos edifícios das instituições públicas naquele espaço. Também não podemos deixar de incluir o Estado como um agente que atuou também como proprietário do solo urbano em razão dos terrenos que eram do Estado e que estavam destinados às construções dos edifícios dos diversos poderes. Vale ressaltar a grande valorização dos valores da terra urbana na Região Administrativa V, onde a Enseada do Suá está inserida, quando o Estado não comercializou os terrenos a ele pertencentes, contribuindo, assim, mesmo que indiretamente, para uma maior valorização do solo urbano na referida região, pois a oferta de imóveis, principalmente residenciais, ficou

restrita à Praia do Canto, onde não existem terrenos vazios. Por outro lado, a iniciativa do Estado de promover a transferência das sedes dos seus poderes para a Enseada do Suá contribuiu para o crescimento da atividade da construção civil, permitindo a reprodução do capital imobiliário através das participações dos outros agentes – promotores e incorporadores imobiliários. As construtoras são exemplos desses agentes, principalmente as que possuem grande participação na atividade da construção civil no Espírito Santo, como exemplos, a Metron, a Blokos Engenharia, a Lorenge, a Galwan e a Acta Engenharia (CAMPOS JR, 2005). Temos que destacar também a atuação da Encol, que com o processo de falência, foi substituída pela Blokos Engenharia na construção da sede da Assembléia Legislativa na Enseada do Suá. O empreendimento Fibrasa Plaza, localizado na mesma quadra da Assembléia Legislativa, foi um lançamento da Encol no segmento residencial e empresarial na Enseada do Suá. A construção da nova sede da Assembléia Legislativa constitui um exemplo da atuação do Estado como promotor imobiliário ao destinar verbas para a construção dos edifícios públicos e contratar as construtoras para as referidas obras. Vale destacar que a localização das novas sedes das instituições públicas era prevista para a Enseada do Suá, na região com grande valorização do solo urbano, como já mencionamos neste trabalho. O mercado imobiliário é privilegiado por essas ações promotoras do Estado e aproveita o momento da década de 1990 e a década atual para promover o lançamento de empreendimentos imobiliários para atender o setor terciário através dos edifícios de escritórios. Nesse sentido vale destacar a importância das vantagens pelos agentes promotores imobiliários, como se vê na propaganda da Encol (A Tribuna, suplemento especial Shopping Vitória, 27 jun. 1993, p. 15) transcrita abaixo,

FIBRASA PLAZA. O mais importante centro empresarial e residencial da cidade. COM A GARANTIA ENCOL:

Aqui o futuro já é uma realidade. Um local importante que surge como importante Centro Empresarial e Residencial por reunir beleza natural, comodidade e acesso facilitado para todos os lados da cidade, entre a nobreza da Praia do Canto e o progresso da Enseada do Suá. Conheça hoje mesmo os projetos comerciais e residenciais Encol na Fibrasa Plaza. Com certeza o melhor investimento do mercado. A Encol garante.

A transferência das sedes dos poderes públicos para a Enseada do Suá permitiu ao capital imobiliário a sua reprodução não mais apenas pelo grande crescimento na oferta dos imóveis residenciais, mas a partir também da necessidade da construção de edifícios de escritórios localizados fora do Centro, conforme previsto no projeto de aterro do Suá . O mercado imobiliário se apropria da beleza natural, da “nobreza” da Praia do Canto e do progresso como fatores importantes para a venda dos imóveis. A produção do espaço pelos agentes promotores imobiliários se dá através da diferenciação qualitativa de parcelas do espaço interno da cidade e que tem como consequência a dispersão das atividades do terciário pelo espaço urbano e da segregação espacial pela reprodução das classes sociais no espaço. O mercado imobiliário não garante a segurança prometida pela Encol, quando ocorre a falência da referida empresa. O Estado busca, então, atuar como agente mediador dos conflitos, quando os usuários de imóveis tentam garantir os seus direitos não atendidos pela Encol. Não faremos nessa dissertação um estudo sobre os diversos efeitos da falência da Encol na construção civil, pois este não é o objetivo desta pesquisa. Há de se ressaltar, entretanto, que a falência da Encol trouxe uma certa desconfiança dos investidores e compradores sobre a garantia e segurança em relação às empresas ligadas à construção civil, porém tal situação não paralisou o crescimento da demanda dos imóveis, o que pode ser explicado pelas ações desenvolvidas pelos agentes envolvidos, quer seja nas associações criadas pelos compradores de imóveis da Encol e os movimentos que esses grupos fizeram, pressionando outros agentes, principalmente o Estado, na busca de soluções. O autofinanciamento foi uma solução encontrada pelos agentes promotores imobiliários para não paralisar o mercado imobiliário, a incorporação das obras da Encol por outras empresas, o que permitiu a conclusão das referidas obras. No caso específico da Enseada do Suá o próprio Estado teve que fazer essa troca, no caso da construção da nova sede da Assembléia Legislativa, que era de responsabilidade da Encol e passou para a construtora Blokos Engenharia (A Gazeta, 15 jan.

1998, p. 4). O empreendimento Fibraza Plaza, como exemplo, foi concluído por outras construtoras, como exemplo, a Uniconstrutora Ltda e a Blokos Engenharia. Os edifícios Port Ville e Coast Ville na referida quadra da Fibraza Plaza ainda estão em construção em razão da falência da Encol, o que verificamos na pesquisa de campo realizada em janeiro de 2006.

O crescimento da atividade da construção civil em Vitória permitiu uma maior participação das empresas de construção na reprodução do capital imobiliário, o que se deu pela comercialização de imóveis, principalmente com a expansão das atividades terciárias. Para Campos Jr. (2005, p. 89), as empresas de construção atuantes em Vitória nasceram em sua maioria na década de 1980 e expandiram as suas atividades na década seguinte. Isso mostra a importância da década de 1990 para a atividade da construção civil, como mostramos nesta seção e em outras partes desta dissertação.

Acreditamos que o crescimento do mercado imobiliário na Enseada do Suá a partir da década de 1990 se dá pelas ações dos diversos agentes produtores do espaço urbano, mas destacamos a importância das ações do Estado e do setor imobiliário, conforme propõe Gottdiener (1997, p. 71-72), “a reestruturação dos centros comerciais é um resultado direto das articulações entre Estado e o setor imobiliário”. Os processos no espaço urbano de Vitória foram marcados pelas ações articuladas do Estado e dos agentes promotores imobiliários. A ação direta do Estado em relação ao capital foi mostrada no primeiro capítulo desta dissertação, no qual discorremos sobre as ações do Estado através do projeto Novo Arrabalde no final do século XIX e na década de 70 do século XX com o aterro do Suá e que teve continuidade na década de 1990 na cartilha do Estado neoliberal.

No capítulo seguinte mostraremos a importância da Enseada do Suá na estrutura urbana de Vitória e as perspectivas de mudanças naquele espaço a partir do uso do solo e da legislação vigente.

### **3- O uso do solo urbano na Enseada do Suá e as novas perspectivas para a ocupação imobiliária**

O estudo do uso do solo urbano na Enseada do Suá a partir da década de 1990 permite verificar claramente o processo de descentralização ocorrido em Vitória, quando se tem uma dispersão das atividades do setor terciário que antes estavam concentradas no Centro. É possível observar um aumento das atividades terciárias fora do Centro, principalmente na Enseada do Suá, ao mesmo tempo que o capital utiliza a legislação vigente no município de Vitória para procurar a sua reprodução através do mercado imobiliário e da expansão das atividades do setor terciário. Por outro lado, temos que destacar a especialização das atividades terciárias na Enseada do Suá, o que torna aquele bairro uma centralidade no espaço interno de Vitória. A aplicabilidade da legislação sobre o uso do solo urbano em Vitória pelo capital pode mostrar as perspectivas de mudanças no espaço interno da cidade de Vitória a partir das ações dos agentes produtores do espaço, permitindo avaliar as transformações espaciais evidenciadas na Enseada do Suá.

### **3.1- A importância da Enseada do Suá e a localização das atividades do setor público**

A década de 1990 representou o período de inauguração dos edifícios das instituições do poder público na Enseada do Suá e no seu entorno – os edifícios do Tribunal Regional Eleitoral na Praia do Suá e da Procuradoria-Geral do Estado em Santa Helena. A localização das instituições do Executivo, Legislativo, Judiciário e do Tribunal de Contas das esferas municipal, estadual e federal na Enseada do Suá está inserida no processo de produção do espaço que promoveu mudanças no espaço interno de Vitória. Na transferência das sedes das instituições públicas observa-se a perda da importância do Centro como espaço das instituições políticas. A saída das sedes e secretarias dos poderes representativos do Estado do Centro fez com que as atividades do setor terciário pertencentes aos ramos da advocacia e da consultoria também apresentassem uma mobilidade espacial para a Enseada do Suá, fazendo com que houvesse a partir da década de 1990 um incremento na construção de edifícios de escritórios. As mudanças apresentadas no processo de transformações no espaço urbano em Vitória fizeram com que o uso do solo urbano na Enseada do Suá apresentasse de forma bastante clara uma diferença em relação aos demais bairros da cidade. Um dado que mostra essa diferença refere-se ao número de habitantes na Enseada do Suá e a sua proporção em relação ao número de construções existentes naquele espaço, conforme mostramos no quadro 9 desta dissertação, no qual mostramos que o número de residências representava 10,49% das construções existentes, enquanto o número de imóveis destinados ao uso de serviços representava 62,31% dos imóveis existentes naquele bairro. Os percentuais relativos aos imóveis de uso residencial são bem maiores na Praia do Canto e no Centro se comparados à Enseada do Suá, onde se destacam os imóveis para uso comercial e de serviços, como podemos observar no quadro 9. Vale ressaltar que o Centro, apesar de ser um centro concentrador de atividades terciárias durante o período anterior à década de 1990, sempre teve

um grande número de imóveis para uso residencial no seu espaço, o que difere do bairro da Enseada do Suá, onde o número de imóveis para uso residencial é bem menor se comparado ao Centro, ou seja, há uma tendência da Enseada do Suá apresentar na organização do espaço interno de Vitória uma característica marcante de bairro com aglomeração de atividades terciárias e uma pequena população residente. Por outro lado, vale destacar que no espaço interno da cidade a Enseada do Suá aparece como um bairro onde há uma concentração de instituições do poder público, o que lhe confere uma especialização na organização espacial da cidade.

O fenômeno urbano que pode ser descrito como descentralização – analisado na seção 2.2 desta dissertação – e que ocorre em Vitória de forma mais clara na década de 1990, pode ser visto como a formação de uma nova centralidade das sedes dos poderes Legislativo e Judiciário, e, ainda, de instituições pertencentes aos governos municipal, estadual e federal. A sede do governo do Espírito Santo encontra-se ainda no Palácio Anchieta no Centro. Em contraponto com o processo de transferência das sedes das instituições do poder público e dos diversos órgãos dessas instituições – como exemplo, a Secretaria Estadual de Fazenda – para fora do Centro, verifica-se a permanência da sede do Executivo capixaba no Palácio Anchieta. Não há nenhum projeto de transferência, pelo menos por enquanto, da sede do Poder Executivo estadual para outro local, embora as secretarias e os diversos órgãos do governo estadual estejam tendo as suas sedes transferidas para a Enseada do Suá. Essa permanência da sede do Poder Executivo no Palácio Anchieta vai permitir a manutenção da importância do Centro, reforçando a dimensão política da organização no espaço interno da cidade, principalmente porque todas as manifestações e movimentos populares – como passeatas e protestos – ainda ocorrerão no Centro junto à sede do governo estadual. Essa permanência promoverá a manutenção e preservação do Palácio Anchieta como marco histórico e cultural da sociedade capixaba, ou seja, um elemento importante para



a classificação do Centro como centro tradicional no espaço interno da cidade de Vitória.

A produção social do espaço em Vitória tem na década de 1990 uma participação bem marcante dos agentes promotores imobiliários. O Estado, apesar de não assumir grandes obras, como fez anteriormente com a construção da Terceira Ponte, e estar inserido a partir da década de 1990 no cenário neoliberal, participa também como agente promotor imobiliário e na conjuntura econômica, e na prática política resolve participar dos processos de mudanças que estavam em curso em Vitória, promovendo a construção de novas sedes das suas instituições. O Estado e os demais agentes promotores da produção do espaço urbano atuam dentro de uma ordem social, econômica e política estabelecida, valendo-se dos signos para justificarem as suas ações. O progresso, a modernidade, a necessidade de um Estado que tenha aparelhos que prestem melhor atendimento à população, as inovações tecnológicas, a estética, dentre outros elementos, são apropriados pelos agentes na produção do espaço via reprodução do capital, quando a cultura é uma produção resultante da ordem social, econômica e política criadas pelos agentes produtores do espaço. Nesse sentido vale destacar o pensamento de Raymond Williams, citado por DUNCAN (2004, p. 101), mostrando a importância da cultura como criação de signos,

De acordo com Raymond Williams (1982, p. 13), a cultura é “o sistema de signos através do qual, necessariamente (ainda que entre outros meios), uma ordem social é transmitida, reproduzida, experimentada e explorada”. O autor insiste em que a prática cultural e a produção cultural não são “simplesmente derivadas de uma ordem social constituída de outra, mas são, elas próprias, os elementos principais em sua constituição” (pp. 12-3). Ele enfatiza também sua natureza material e prática, chamando-a de um sistema de criação de signos realizado (p. 207). Distingue-a de outras espécies de organização social, tais como os sistemas políticos ou econômicos, e dos sistemas mais específicos de signos, embora enfatizando que, como um sistema de criação de signos, a cultura está embutida em outros sistemas como um componente constitutivo...

A cultura é um elemento constitutivo das práticas sociais e a produção do espaço pela sociedade é uma construção de valores e significados na organização do espaço interno da cidade, ou seja, o espaço urbano é cultural, pois é um espaço social como fica claro na citação acima utilizada. Todo o processo de produção social do espaço urbano está inscrito

na produção de signos e valores. O aterro do Suá, bem como os outros aterros realizados em Vitória e citados no primeiro capítulo desta dissertação, assinalam os valores constitutivos da sociedade de cada período histórico. O projeto do Novo Arrabalde, como exemplo, assinala signos e valores que implicam na transformação da natureza e na produção do espaço urbano pela incorporação de valores e signos que afirmam a necessidade de expansão urbana e de uma ordem – da qualidade de vida – pelo viés do sanitarismo. Na década de 1990 o Estado e o mercado imobiliário incorporam valores como modernidade, progresso e inovações tecnológicas para a transferência das atividades terciárias mais especializadas do Centro para a Enseada do Suá e para a Praia do Canto, pois nesses bairros são encontrados os novos signos, ao contrário do Centro, onde os signos existentes representam a escrita de uma outra ordem cultural. Um exemplo bem claro da importância dos valores de progresso, eficiência do Estado e das inovações tecnológicas. Sobre a incorporação de novos signos pelo Estado podemos citar a nova sede da Assembléia Legislativa do Espírito Santo, com uma arquitetura marcante no espaço da Enseada do Suá, em frente ao Shopping Vitória, ou seja, junto aos novos edifícios de escritórios e do shopping no referido bairro. As figuras 7 e 8 mostram respectivamente o Palácio Anchieta, sede do Executivo no Centro, e a sede da Assembléia Legislativa na Enseada do Suá.

**Figura 7: Palácio Anchieta – sede do Poder Executivo do Espírito Santo**



Fonte: Disponível em [www.wikipedia.org.br](http://www.wikipedia.org.br). Acesso em 14 de nov. 2006.

**Figura 8: Edifício da Assembléia Legislativa do Espírito Santo**



Fonte: Disponível em [www.wikipedia.org.br](http://www.wikipedia.org.br). Acesso em 14 de novembro de 2006.

A permanência e o deslocamento que verificamos no Centro e na Enseada do Suá em relação às instituições representativas dos governos nos mostram a existência de uma centralidade na Enseada do Suá, que retira do Centro a aglomeração das instituições do poder público ali instaladas e que foram transferidas a partir da década de 1990. O processo de descentralização promoveu em Vitória a dispersão das atividades do setor terciário e, na produção do espaço, o Centro e todo o espaço interno de Vitória passou por mudanças na sua organização espacial, como exemplo, a nova função que se configura na Enseada do Suá, qual seja, uma concentração bastante forte das atividades terciárias ligadas ao Estado e às empresas de atividades de serviços. As fotos 7 e 8 mostram as diferenças das sedes do Executivo e do Legislativo, e nelas se pode ver que as formas arquitetônicas marcam tempos diferentes, como dissertamos anteriormente ao classificarmos o Centro como centro tradicional.

O Centro ainda mantém algumas instituições, tais como, a sede do Executivo capixaba; algumas secretarias estaduais, como a Secretaria Estadual da Fazenda; o Tribunal Regional do Trabalho; o Tribunal Regional Federal; e o Fórum. Algumas das sedes

dessas instituições, por exemplo, o Tribunal Regional do Trabalho e o Tribunal Regional Federal, serão transferidas, respectivamente para o bairro Enseada do Suá e Bento Ferreira. Essas transferências diminuirão ainda mais a representatividade do poder político no Centro, que permanecerá como centro tradicional, com a aglomeração de atividades de serviços menos especializados, com um comércio varejista e como bairro residencial. O Centro perde a sua importância como centro de negócios e de administração pública – uma área onde se concentram as principais atividades comerciais e de serviços... (CORRÊA, 1997, p. 123) – e adquire importância de outra ordem – cultural, histórica e comercial – na organização espacial da cidade. A figura 9 mostra a fotografia aérea do Centro à noite e permite observar o processo de verticalização no Centro, o que o diferencia dos bairros adjacentes. Vale ainda ressaltar que as atividades terciárias no Centro ainda se destacam no espaço interno da cidade de Vitória. O Centro ainda se destaca pela oferta de atividades de serviços e comércio varejista em relação a outros bairros de Vitória, como Goiabeiras, onde ocorreram um grande crescimento das atividades terciárias, mas que ainda não possuem a mesma importância que o Centro possui na sua caracterização de centro de comércio varejista e centro tradicional.

**Figura 9: Vitória – O Centro à noite**



Fonte: Disponível em [www.wikipedia.org.br](http://www.wikipedia.org.br). Acesso em 14 de novembro de 2006.

A desconcentração das atividades terciárias do Centro para outras áreas em Vitória promoveram mudanças nas funções centrais de sua condição de centralidade, quando o processo de descentralização promove a especialização e novas funções em outros bairros em Vitória, como exemplo, na Enseada do Suá com a especialização em atividades terciárias, ou, ainda, do comércio varejista realizado no Shopping Vitória. O comércio varejista no Centro passa a atender a outras parcelas da população e não mais exclusivamente às classes média e alta, como ocorria anteriormente. Há uma perda da especialização do Centro na aglomeração das atividades terciárias ligadas ao poder público, mudando a importância do Centro na estrutura urbana de Vitória. Castells (1983, p.322), por exemplo, afirma que o centro tem a tendência a se especializar nas atividades de gestão e de administração, conforme se vê na citação a seguir,

Na medida em que o papel simbólico e a função comercial do velho centro urbano têm uma tendência crescente à abertura espacial, e em que a residência praticamente desapareceu neste setor, a expressão de “centro de negócios” torna-se mais adequada para designá-lo, com a condição de compreender “negócios” num sentido suficientemente amplo para incluir a gestão pública, política e administrativa. O centro torna-se o *meio de decisão*, ao mesmo tempo por desejo de marcar uma função apropriando-se de um certo espaço e, sobretudo, a existência de uma rede informacional de relações, baseada não só nos contatos face a face, mas também numa certa comunidade de extensão da existência cotidiana. Esta especialização do centro na gestão não é um puro acaso, mas consequência, de início, da liberação espacial das outras atividades com relação ao quadro urbano; depois, da ligação crescente das técnicas decisórias à existência de um meio de informação e de inovação, enfim, de uma cadeia de inter-relações não reprodutíveis a partir de um certo limiar de complexidade administrativa. O centro de decisão não é a expressão espacial da burocratização, mas bem ao contrário, a consequência lógica, em nível de desenvolvimento urbano, do processo de tecnocratização das sociedades altamente industrializadas. Isto quer dizer que o que conta, não é a distância entre ministérios e administrados, mas a proximidade dos núcleos decisórios interdependentes, e todos igualmente tributários à função renovadora exercida pelo meio de informação e de produção de conhecimentos, constituído no centro da cidade através de um longo processo de trocas sociais.

É bastante rica a análise de Castells (1983) na citação acima mencionada, mas no caso específico do Centro em Vitória as sedes das instituições públicas de maior importância foram transferidas para a Enseada do Suá. Assim, não é possível afirmar que houve uma especialização de gestão e administração no Centro, mas tal especialização encontra-se, ao contrário, na Enseada do Suá, o que poderia sugerir a idéia desse bairro como novo centro em substituição ao centro tradicional. No que se refere à proximidade do Centro em relação à Enseada do Suá, poderíamos afirmar que há uma conexão entre os núcleos decisórios – Executivo no Centro e demais poderes na Enseada do Suá, conforme descrito por Castells (1983) na citação supramencionada. Nesse sentido há uma interdependência entre Centro e Enseada do Suá no que se refere às decisões políticas, mas não uma especialização do Centro em gestão e administração.

O processo de descentralização em Vitória e o surgimento de uma nova centralidade na Enseada do Suá, o que se dá a partir da importância daquele bairro em relação ao Centro e aos demais bairros no espaço interno da cidade, é algo que não se enquadra na proposição do centro e subcentros (CORRÊA, 1997), como discutimos no capítulo anterior. Nesse sentido vale, então, destacar o estudo de SPÓSITO (1991) sobre a descentralização das

atividades terciárias, na qual se propõe a noção de desdobramento para caracterizar as novas localizações das atividades do terciário. As novas localizações formam eixos de atividades do comércio e de serviços no circuito das vias de circulação de veículos. A proposta de SPOSITO (1991) diferencia-se dos conceitos de área central ou centro e dos sub-centros na proposição de CORRÊA (1997), discutida na seção 2.2 desta dissertação, principalmente pela especialização que se observa nos eixos espalhados no espaço interno da cidade. Assim, poderia se pensar em eixos especializados em comércio varejista; eixos especializados em determinadas atividades de serviços – como exemplo a formação de um eixo empresarial; ou o próprio centro tradicional como alternativa de consumo no comércio varejista e serviços.

A proposição de SPOSITO (1991) revela-se como uma tentativa de responder às questões mais recentes da urbanização brasileira, na qual os conceitos de área central e sub-centros, ou, ainda, o conceito de Núcleo Central de Negócios (CBD) não são suficientes para o entendimento dos novos arranjos que se processam nas cidades brasileiras, como exemplo, no caso de Vitória e a necessidade de compreensão da centralidade que se revela na Enseada do Suá. A idéia de especialização, ou de eixos especializados, corresponde mais à realidade do processo de descentralização em Vitória. A Enseada do Suá, nesse sentido, seria um eixo de especialização das instituições do poder público, no qual há uma aglomeração também das atividades de serviços prestados por empresas ou profissionais liberais ligados a essas instituições, como exemplo, escritórios de advogados junto ao Tribunal de Justiça. É interessante destacar a contribuição de CASTELLS (1993) sobre o conceito de centro político, conforme se vê na citação a seguir,

Sobretudo pelo estabelecimento das formas urbanas, cuja lógica é servirem de canais para processos internos ao aparelho institucional: eles constituem os nós correspondentes à estrutura institucional do espaço urbano. Com relação a isto, falando de centro político, temos como referência o palácio presidencial, os ministérios ou as prefeituras, mas desde que nos separamos de uma imagem pontual, a centralidade político-institucional ostenta ainda mais os pontos fortes do aparelho de Estado: o aparelho repressivo (rede de comissariados); o aparelho ideológico (rede de estabelecimentos escolares, implantação das casas dos estudantes), o aparelho econômico (distribuição ecológica das percepções etc).

O conceito acima mencionado é bastante completo, pois inclui todos os aparelhos do Estado, como exemplo, o aparelho ideológico e os seus estabelecimentos no espaço, o que permite pensar a distribuição de todas as instituições no espaço da cidade, mas não apenas na centralização de instituições ou de localizações de atividades dos serviços classificados como públicos. Assim, vale retomar o conceito de desdobramento proposto por SPÓSITO (1991) e considerarmos a Enseada do Suá como uma centralidade num espaço urbano formado por outras centralidades, como propusemos na seção 2.2 desta dissertação, mas pensando essas centralidades como eixos especializados na estrutura urbana. A localização das sedes das instituições públicas na Enseada do Suá configura aquele bairro como um centro político-institucional, um eixo de especialização, conforme a proposição feita por SPÓSITO (1991). Assim, é possível afirmar que a Enseada do Suá é um eixo de especialização dos serviços prestados pelas instituições do Estado e por atividades terciárias mais especializadas. Todavia, acreditamos que o processo de descentralização em Vitória e em outras cidades brasileiras traz à tona a necessidade de novas discussões, principalmente no campo teórico, em razão do esgotamento de alguns modelos, como exemplo, os referentes a centro e subcentros.

Na seção seguinte buscaremos analisar o processo de incorporação do solo urbano na Enseada do Suá pelo mercado imobiliário com o crescimento das atividades do setor terciário na produção daquele espaço. Caracterizaremos a Enseada do Suá como eixo especializado nas atividades terciárias a partir da dispersão das atividades comerciais e de serviços no espaço interno da cidade de Vitória.



### **3.2- O crescimento do setor terciário na Enseada do Suá**

A transferência do Tribunal de Justiça, da Assembléia Legislativa, dos Tribunais de Contas da União e do Estado, bem como da Capitania dos Portos do Espírito Santo, do Centro para a Enseada do Suá fez com que outras instituições públicas ou empresas privadas ligadas aos serviços prestados pelo Estado também se transferissem do Centro para a Enseada do Suá. A Associação dos Práticos do Espírito Santo e a Seção do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) no Espírito Santo são exemplos de instituições que transferiram os seus escritórios para a Enseada do Suá. O crescimento do setor terciário na Enseada do Suá verificado no aumento da produção imobiliária de edifícios de escritórios representa uma efetiva realização do projeto de urbanização do aterro do Suá realizado pela COMDUSA na década de 1970. A proposta de transferência do centro para a Enseada do Suá, com a instalação das sedes das instituições do poder público naquele bairro, bem como a oferta de atividades de serviços e comércio no referido bairro, é uma concretização do projeto do Estado formulado por aquela empresa estatal. Na seção 2.3 mencionamos outras instituições instaladas na Enseada do Suá, conforme pesquisa de campo que realizamos naquele bairro. Esse processo contribuiu para que na Enseada do Suá houvesse uma maior oferta de imóveis de uso comercial e de serviços, como pode ser observado no quadro 9 da seção 2.2, no qual mostramos que a quantidade de imóveis de uso residencial representava apenas 10,49% dos imóveis na Enseada do Suá, enquanto os imóveis de uso comercial e de serviços representava cerca de 62,31% do total de imóveis construídos. Esse perfil mostra uma especificidade da Enseada do Suá e uma tendência de forte aglomeração das atividades terciárias naquele bairro e um interesse do mercado imobiliário pelos imóveis de uso comercial e de serviços. Acreditamos ser interessante destacar também que a falência da Encol na década de 1990 interrompeu a construção dos quatro edifícios residenciais que

estavam sendo construídos pela referida empresa na quadra onde também estava sendo construída pela mesma a nova sede da Assembléia Legislativa. O Estado, com a falência da Encol, contratou outra empresa – a Blokos Engenharia, para dar continuidade as obras da sede do legislativo estadual. No que se refere aos edifícios residenciais que a Encol estava construindo, os compradores dos imóveis tiveram que arcar com as conseqüências da referida construtora e contratar com os seus próprios recursos outra construtora – a construtora Universal, que deu continuidade à construção dos edifícios, que ainda não foram concluídos. O Plano Diretor Urbano de 1994 (Lei nº 4.167/94) contribuiu para o aumento da produção imobiliária na Enseada do Suá ao classificar o referido bairro como área de ocupação privilegiada, ao contrário do bairro Praia do Canto, pela classificação deste bairro como área de ocupação restrita, o que pode ser explicado pelo processo de verticalização que mencionamos anteriormente. Essa classificação da Enseada do Suá como área de ocupação privilegiada vai promover um aumento considerável na produção de imóveis, o que ocorre principalmente pelo aumento no número de pavimentos dos edifícios em construção, o que veremos ainda nesta seção.

Em relação à produção imobiliária na Enseada do Suá é interessante fazer referência à pesquisa feita por Botechia (2001, p. 91) sobre o Centro, a Praia do Canto e a Enseada do Suá no ano de 1998, na qual é feita uma comparação do estoque de terras, construções existentes e número de pavimentos dos edifícios nos referidos bairros, o que pode ser visto nos quadros 12 e 13.

**Quadro 12: Número de imóveis segundo o número de pavimentos e localização - 1998**

| BAIRROS        | NÚMERO DE PAVIMENTOS |     |       |        |         |      | TOTAL |
|----------------|----------------------|-----|-------|--------|---------|------|-------|
|                | 1                    | 2   | 3 a 4 | 5 a 12 | 12 a 20 | + 20 |       |
| Centro         | 393                  | 527 | 395   | 151    | 49      | 7    | 1.522 |
| Praia do Canto | 334                  | 236 | 90    | 80     | 83      | 0    | 823   |
| Enseada do Suá | 91                   | 101 | 20    | 7      | 3       | 0    | 222   |
| TOTAL          | 818                  | 864 | 505   | 238    | 135     | 7    | 2.567 |

Fonte: Dados da Prefeitura Municipal de Vitória. Adaptado de BOTECHIA, Flávia Ribeiro. **Áreas centrais em transformação: os tempos e os espaços no centro tradicional de Vitória (ES)**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura) – Escola de Arquitetura. Universidade Federal de Minas Gerais. (2001, p. 91).

**Quadro 13: Número de terrenos ocupados e vazios no Centro, Praia do Canto e Enseada do Suá - 1998**

| BAIRROS        | TERRENOS OCUPADOS | TERRENOS VAZIOS | TOTAL |
|----------------|-------------------|-----------------|-------|
| Centro         | 1.522             | 71              | 1.593 |
| Praia do Canto | 817               | 59              | 876   |
| Enseada do Suá | 222               | 179             | 401   |
| TOTAL          | 2.561             | 309             | 2.870 |

Fonte: Dados da Prefeitura Municipal de Vitória. Adaptado de BOTECHIA, Flávia Ribeiro. **Áreas centrais em transformação: os tempos e os espaços no centro tradicional de Vitória (ES)**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura) – Escola de Arquitetura. Universidade Federal de Minas Gerais. (2001, p. 91).

O quadro 12 mostra que a Praia do Canto possuía em 1998 um número bem maior de edifícios na faixa de 12 a 20 andares que o Centro e a Enseada do Suá. O referido quadro mostra que na Enseada do Suá há um predomínio de construções com 1 ou 2 pavimentos. Tais dados referem-se principalmente ao Shopping Vitória e às residências unifamiliares localizadas na porção junto à Baía de Vitória e ao lado da Terceira Ponte – lado oposto do Shopping Vitória. É possível observar que os dados fornecidos pelo quadro 12 mostram que na Enseada do Suá o número de edifícios em construção em 1998 com mais de cinco pavimentos era pequeno se comparado com a Praia do Canto – onde ocorria um processo de verticalização desde a década de 1970 (GOMES, 2001) – e também menor se comparado com o Centro. A verticalização na década de 1990, conforme os dados mostrados no quadro 12, não era evidente na Enseada do Suá, ao contrário do Centro e da Praia do Canto. As instituições do poder público – Tribunal de Justiça, dentre outras citadas nesta

dissertação – foram instaladas em edifícios de poucos pavimentos. Um outro exemplo sobre o processo de verticalização na Enseada do Suá na década de 1990 refere-se à construção do Shopping Vitória, que possui apenas dois pavimentos. Nesses exemplos pode-se observar que a verticalização evidente na Praia do Canto e no Centro não era marcante ainda na década de 1990, mas vai se evidenciar na atual década como veremos adiante no quadro 15 desta seção. Ainda sobre o número de pavimentos dos edifícios de escritórios localizados na Enseada do Suá, é interessante destacar a pesquisa feita sobre verticalização em Vitória por Mendonça (2001), na qual é possível observar que os quatro mais importantes edifícios de escritórios na Enseada do Suá em 2001 possuíam 10 ou 12 pavimentos, conforme se vê no quadro 14.

**Quadro 14: Edifícios comerciais com dez ou doze pavimentos na Enseada do Suá – 1998**

| Edifício                    | Localização                                  | Pavimentos |
|-----------------------------|----------------------------------------------|------------|
| Palácio da Praia            | Avenida Nossa Senhora dos Navegantes, nº 175 | 12         |
| Palácio Enseada             | Rua Abiaíl do Amaral Carneiro, nº 41         | 12         |
| Centro Empresarial Enseada  | Avenida Nossa Senhora dos Navegantes, nº 495 | 10         |
| Centro Empresarial da Praia | Rua Taciano Abaurre, nº 25                   | 10         |

Fonte: Adaptado de MENDONÇA, Eneida Maria Souza. **Transferência de interesse no percurso da verticalização de construções em Vitória (ES)**. Tese. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. USP. 2001, quadro 1.

Além dos edifícios mencionados no quadro 14, vale destacar o edifício Palácio do Café, com quinze andares e inaugurado em 1987, sendo uma referência na arquitetura de Vitória por ser o primeiro edifício com elevadores panorâmicos na capital e a primeira grande construção de edifícios de escritórios na Enseada do Suá, ou seja, ainda na década de 1980, bem antes da inauguração do Shopping Vitória, em 1993, e dos outros edifícios de comércio e serviços, que foram construídos na década de 1990. A figura 10 mostra o Edifício Palácio do Café, tal qual como foi construído na década de 1980, quando a Enseada do Suá era ocupada apenas pelas residências unifamiliares localizadas junto à Terceira Ponte e pelo edifício residencial Santa Helena Special Flat – o primeiro edifício de apartamentos da Enseada do Suá e construído também na década de 1980.

**Figura 10: O Edifício Palácio do Café**



Fonte: Disponível em [www.geocities.com/vitorianews/bairros2.html](http://www.geocities.com/vitorianews/bairros2.html). Acesso em 03 julho 2005.

A importância do edifício Palácio do Café na Enseada do Suá ainda na década de 1980 deve-se à instalação no referido edifício do Instituto Brasileiro do Café (IBC), concebendo àquele espaço um destaque pela importância do mercado do café para a economia capixaba. O Instituto Brasileiro de Café e as empresas de exportação de café conferiam lugar de destaque na economia do Espírito Santo e à Enseada do Suá uma centralidade que vai se consolidando pelas atividades terciárias ligadas às negociações do café nos mercados interno e externo, qual seja, em escalas regional, nacional e global, com fluxos de capitais, informações e mercadorias. O Instituto Brasileiro do Café foi extinto pelo governo Collor e no edifício Palácio do Café funciona hoje o Centro de Comércio de Café de Vitória (CCCV), que agrega os representantes – comerciantes, indústrias e exportadores – do mercado do café, além da administração dos armazéns gerais de estoque de café e corretores de café do Espírito

Santo, ou seja, uma bolsa de valores de diversos tipos de café, conforme descrito na página do Centro de Comércio de Café de Vitória na Internet ([www.cccv.org.br](http://www.cccv.org.br)).

O exemplo do Edifício do Palácio do Café acima exposto ilustra a importância do setor terciário na Enseada do Suá. Tal importância é bem tímida na década de 1980 quando o Centro era o concentrador das atividades de serviços e comércio na capital do Espírito Santo. Na década de 1990 os serviços ligados ao poder público e instalados na Enseada do Suá vão modificar as funções antes destinadas ao Centro e aos outros bairros de Vitória. Todavia se observa também um crescimento no número de outras atividades terciárias na Enseada do Suá. As clínicas que se instalam junto à Terceira Ponte, a inauguração do Shopping Vitória e os escritórios de advogados e de consultoria, dentre outras atividades, exemplificam as mudanças que ocorreram a partir da década de 1990 na Enseada do Suá. Os edifícios de escritórios mencionados no quadro 14 mostram que na década de 1990 havia um interesse do mercado imobiliário de buscar a reprodução do capital através de um processo de verticalização que se diferencia da Praia do Canto e de outros bairros de Vitória pela predominância das construções destinadas às atividades de serviços e de comércio na Enseada do Suá.

A construção de edifícios na Enseada do Suá revela uma tendência à definição de um gabarito elevado, mostrando uma mudança que se revela nesta data, qual seja uma verticalização como ocorreu na Praia do Canto, e que se realiza principalmente pela possibilidade proposta pelo Plano Diretor Urbano de 1994 que não atribui restrições de gabarito às construções na Enseada do Suá. O quadro 15 menciona os edifícios em construção na Enseada do Suá em abril de 2006.

**Quadro 15: Edifícios em construção na Enseada do Suá – Abril de 2006**

| Edifício                           | Construtora           | Tipo        | Pavimentos/unidades                | Vagas: garagem        |
|------------------------------------|-----------------------|-------------|------------------------------------|-----------------------|
| Enseada Office                     | Metron                | Comercial   | 19 pavimentos/64 salas e 2 lojas   | 74 vagas de veículos  |
| Secretaria Estadual da Fazenda     | Metron                | Serviços    | 14 pavimentos                      | Não informado         |
| Global Tower                       | Galwan                | Comercial   | 19 pavimentos/195 salas e 26 lojas | 3 andares             |
| Edifícios Port Ville e Coast Ville | Construtora Universal | Residencial | 13 pavimentos/88 unidades          | 145 vagas de veículos |
| Cesar Park Hotel                   | Blokos Engenharia     | Comercial   | 24 andares/308 unidades            | 477 vagas de veículos |
| Enseada Trade Center               | Lorenge               | Comercial   | 21 pavimentos/326 salas            | 452 vagas de veículos |

Fonte: Pesquisa de campo realizada em 29 de abril de 2006, no bairro Enseada do Suá.

O quadro 15 mostra claramente o aumento no número de pavimentos nos edifícios em construção na Enseada do Suá em abril de 2006, em comparação com o quadro 12. Outra observação bastante significativa refere-se ao tipo de uso dos referidos edifícios, qual seja, destinados basicamente a escritórios. Os edifícios Port Ville e Coast Ville, de uso residencial, tiveram as obras iniciadas pela Encol na década de 1990, enquanto os demais começaram a ser construídos na década atual. Há de se destacar também o grande número de vagas de veículos, chegando a quase 500 vagas em alguns edifícios, ou seja, as vantagens oferecidas pelo mercado imobiliário para atrair as empresas para a Enseada do Suá, e o Centro passa a se caracterizar pelas desvantagens locacionais no mercado imobiliário. Essa especificidade da construção civil em oferecer vagas de estacionamento aparece como vantagem locacional e dá continuidade ao processo de descentralização em Vitória através das ações dos agentes produtores do espaço que buscam a reprodução das classes sociais e do capital através do mercado imobiliário. Nesse contexto fica bem claro o caráter de mercadoria conferido ao solo urbano na cidade capitalista (ROLNIK, 1996).

A especialização da Enseada do Suá como espaço das atividades terciárias mais avançadas é evidente nas novas construções, quer pelas formas arquitetônicas dos edifícios ou pelas vantagens tecnológicas dos referidos edifícios. As atividades de serviços

também se destacam na Enseada do Suá pela presença do shopping center diferenciando o comércio varejista ali realizado do centro tradicional, que tem a especificidade de um comércio varejista tradicional de lojas de ruas. Essa diferença faz com que as ruas do centro tradicional tenham um número bem maior de pedestres do que as ruas da Enseada do Suá, onde o uso do automóvel é uma marca das atividades terciárias ali produzidas e consumidas. O movimento de pedestres na Enseada do Suá é mais visível no entorno do Shopping Vitória, o que é claramente explicado pelo comércio varejista ali presente. A avenida principal da Enseada do Suá – a Avenida Nossa Senhora dos Navegantes – possui uma pista de alta velocidade e calçadas vazias, como pode ser visto na figura 11, na qual também podemos ver em destaque o edifício Petro Tower Bussines, o mais alto na fotografia abaixo.

**Figura 11: Avenida Nossa Senhora dos Navegantes na Enseada do Suá**



Fonte: Disponível em [www.wikipedia.org.br](http://www.wikipedia.org.br). Acesso em 14 de novembro de 2006



A figura 11 mostra o pouco movimento nas calçadas da Avenida Nossa Senhora dos Navegantes e as novas formas arquitetônicas presentes nos edifícios da Enseada do Suá. O local de encontro, que no centro tradicional, ocorre nas ruas do Centro, não é o mesmo na Enseada do Suá, onde o shopping center substitui as ruas do comércio varejista tradicional pelas praças e vias do Shopping Vitória. A rua do centro tradicional representa o lugar de encontro, mas também o lugar de reprodução do capital pelo consumo, ou seja, é o lugar de realização ou troca de experiências, porém é incorporada pelo capital como mercadoria, lugar de consumo. Vale mencionar neste sentido a importância do debate da rua como lugar de consumo na economia capitalista, segundo Lefebvre (1999, p.31) na citação a seguir,

...A rua converteu-se em rede organizada pelo/para o consumo. A velocidade da circulação de pedestres, ainda tolerada, é aí determinada e demarcada pela possibilidade de perceber as vitrinas, de comprar os objetos expostos. O tempo torna-se o “tempo-mercadoria” (tempo de compra e venda, tempo comprado e vendido). A rua regula o tempo além do tempo de trabalho; ela o submete ao mesmo sistema, o do rendimento e do lucro. Ela não é mais do que a transição obrigatória entre o trabalho forçado, os lazeres programados e a habitação como lugar de consumo.

O espaço de encontro do shopping center possui as mesmas características impostas pelo capitalismo à rua, ou seja, passa a ser o espaço do consumo onde o tempo é uma mercadoria, em que a busca da reprodução do capital se faz pela promoção do consumo, através da compra das mercadorias, do lazer e do tempo livre. Acreditamos que a citação acima mencionada e aplicada à rua também pode ser aplicada ao shopping center. Todavia, convém citar algumas características que diferenciam as cidades capitalistas no final do século XX e no início do século XXI, quando os processos de produção do espaço urbano promovem mudanças significativas. Nesse sentido vale destacar a mudança que as novas formas de consumo impõem à rua no espaço urbano atual, conforme descreve CHESNEAUX (1996, p. 21),

A desorganização do espaço urbano sob os golpes da modernidade é tão espetacular nas cidades “tradicionais” como nas cidades dos “países novos”. A rua clássica era um lugar de socialização construído no tempo, definido pela pluralidade de suas

funções de residência, de troca, de consumo, de relações humanas informais, de vida coletiva. Ela desaparece em proveito dos trevos para veículos pelos quais apenas se passa, e quase nunca a pé. Vias de acesso e desvios, estacionamentos subterrâneos ou galerias com lojas, túneis para pedestres ou espaços de lazer, o equipamento urbano visa apenas a acelerar a circulação, o movimento, a passagem.

Em que pese a crença de Chesneaux em uma cidade no passado onde a rua era um lugar de socialização e de relações humanas informais, a citação acima é bastante interessante ao descrever as mudanças que ocorrem na organização do espaço urbano e que de certa forma coincide com a citação de LEFEBVRE (1999, p. 31) utilizada nesta seção sobre a importância da rua como circulação e passagem. CHESNEAUX (1996, p. 21) exemplifica esse processo de organização do espaço urbano do final do século XX, como podemos observar na citação abaixo,

Quarta cidade dos Estados Unidos e “cidade futuro”, Houston leva ao seu extremo esse processo de explosão do espaço urbano. As pessoas deixam no estacionamento seu carro com ar condicionado, caminham por túneis igualmente refrigerados, chegam ao escritório na floresta de construções no centro da cidade. Nada de pedestres, nada de ruas, nota o visitante europeu, pois não há nada a ser visto, nada a fazer na superfície; o comércio está no subsolo, os lugares públicos na altura. Os parques e jardins são bem conservados, porém vazios, postos para decoração, também eles em “fora do chão”. A rede de freeways (vias urbanas) corta os quarteirões pobres, seus acessos se perdem em terrenos vagos e as ruas mudadas em impasses se asfixiam.

O exemplo de “cidade futuro” ilustrado por CHESNEAUX (1996, p. 21) é interessante para situar as mudanças que ocorrem nos espaços urbanos das cidades brasileiras no final do século XX e na década atual, mas também permitem inscrever a Enseada do Suá e o Centro em temporalidades diferentes, nas quais os arranjos feitos no espaço urbano se materializam como fixos geográficos – de valores simbólicos de troca e de uso – e permitem diferenciar os dois bairros, num processo onde não apenas a rua, mas a cidade como um todo, experimenta cada vez mais a sua realização como mercadoria.

Procurando identificar as atividades do setor terciário que ocorrem junto às calçadas das ruas da Enseada do Suá, buscando verificar a importância do comércio de rua, realizamos uma pesquisa de campo na tentativa de identificar quais as atividades de serviços e do comércio que não estão concentradas no Shopping Vitória, mas nos pavimentos térreos dos

edifícios localizados na Enseada do Suá. Os quadros 16 e 17 mostram as atividades de comércio varejista e de serviços localizadas nos andares térreos dos edifícios localizados no bairro Enseada do Suá.

**Quadro 16: Atividades de serviços em andar térreo na Enseada do Suá – Abril de 2006**

| <b>Instituições</b>                                |
|----------------------------------------------------|
| Escola de Magistratura do Espírito Santo           |
| Superintendência Regional do Ministério da Fazenda |
| Bradesco S/A                                       |
| Cartório do Quarto Ofício de Notas                 |
| Imperium – Centro de Ensino Jurídico               |
| Cartório do Primeiro Ofício de Notas               |
| Terra                                              |
| HSBC S/A                                           |
| Banco Real S/A                                     |
| Unibanco                                           |
| Cartório Sarlo                                     |
| AGF Seguros                                        |
| R. Mattar Tennis Indoor                            |
| Clínica Ortopédica Santa Lúcia                     |
| Neurocirurgia                                      |
| Centro Educacional Nobel                           |
| Conselho Regional de Medicina Veterinária          |
| Foto Express - Stúdio                              |
| Clínica Ortopédica Trauma                          |
| Clínica da Enseada – Cirurgia Plástica             |
| CENTROCOR – Centro Cardiológico Ltda               |
| 5 à Sec                                            |
| Nova Orla Tour                                     |
| Ortoclinica Lana Delboni                           |
| Advocacia Jaques Marques Pereira                   |
| Pelourinho                                         |
| Restaurante Suá                                    |
| Armazém do Pão                                     |
| Adega Coração Sertanejo                            |
| Dionício                                           |
| Canto do Suá                                       |
| Mc Donald's                                        |
| Quiosques (nove quiosques na Curva da Jurema)      |

Fonte: Pesquisa de campo realizada em 29 de abril de 2006, no bairro Enseada do Suá

Observação: Podemos incluir também a Loja Macônica pela ligação que a mesma tem com os profissionais da área jurídica.

**Quadro 17: Atividades de comércio em andar térreo na Enseada do Suá – Abril de 2006**

| <b>Instituições</b>                     |
|-----------------------------------------|
| CLARO                                   |
| HORTOMERCADO                            |
| FIMAC – Distribuidor da Editora Moderna |
| Casa Júlio Tapetes Orientais            |
| The Party Place                         |
| Purificadores de Água Europa            |
| Gostarsse - Bijouterias                 |
| HC Papelaria e Informática              |
| Solarium – Produtos de decoração        |
| América – Produtos de decoração         |

Fonte: Pesquisa de campo realizada em 29 de abril de 2006, no bairro Enseada do Suá

As atividades de serviços mencionadas no quadro 16 estão ligadas às atividades do setor público, como exemplo, os cartórios de ofício de notas ou a Escola de Magistratura do Espírito Santo; clínicas médicas mais especializadas e dirigidas a uma determinada parcela da população, como exemplo, a clínica de cirurgia plástica; as agências bancárias, atendendo às empresas e seus funcionários; a agência do provedor Terra, serviço de Internet bastante especializado; cursos; e outras atividades bastante especializadas, como exemplo, o estúdio de fotografia. É possível afirmar que as instituições mencionadas no quadro 16 permitem visualizar uma especialização das atividades de serviços, pelos especificidades desses serviços – médicos ou da área da informática – ou, ainda, pelo custo dos serviços destinados a determinadas parcelas da população de Vitória.

O quadro 17 mostra as atividades do comércio localizados nos pavimentos térreos das ruas da Enseada do Suá. Não há um “mix” de comércio como no Shopping Vitória e esse comércio funciona como complemento do referido shopping. A Casa Júlio e a loja Solarium, que vendem respectivamente tapetes importados e produtos de decoração, atendem a uma parcela da população com maior poder aquisitivo pelo preço dos referidos produtos. Pela pesquisa realizada e mostrada no quadro 17 é possível afirmar que há uma tendência do comércio varejista se concentrar no Shopping Vitória e não ocorrer um crescimento do

número de lojas nas ruas da Enseada do Suá, tal como é possível verificar na Praia do Canto.

A desconcentração das atividades do setor terciário em Vitória, ocorre com o crescimento do número de atividades de serviços e do comércio na Enseada do Suá, onde também é possível observar uma crescente especialização das atividades terciárias, que estão ligadas principalmente às instituições do poder público, à construção civil, serviços médicos mais avançados, comércio internacional, serviços de advocacia e consultoria, finanças e logística, como pode ser observado nos quadros 18, 19 e 20, nos quais fizemos um levantamento de dados em três edifícios de escritórios representativos na Enseada do Suá.

**Quadro 18: Escritórios localizados no Centro Empresarial Praia – Fevereiro de 2007**

| <b>Instituições</b>                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Colares Rabelo Advogados                                                                                   |
| Sindicato da construção de estradas, pavimentação e obrass de terraplanagem do Espírito Santo (SINDICOPES) |
| MARBELA – Granitos e mármore                                                                               |
| Instituto de Cardiologia do Espírito Santo                                                                 |
| Associação capixaba dos empresários de obras públicas (ACEOP)                                              |
| IÁ – Empresa de comunicação                                                                                |
| CRRONUS – Tecnologia e automação                                                                           |
| Revista Século                                                                                             |
| Oliveira Mello – Advogados Associados                                                                      |

Pesquisa de campo realizada em 10 de fevereiro de 2007, no bairro Enseada do Suá

**Quadro 19: Escritórios localizados no Centro Empresarial Enseada – Fevereiro de 2007**

| <b>Instituições</b>                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------|
| SAD – Serviço de administração – Delegacia Federal do Ministério da Agricultura          |
| Assistência Jurídica Federal da Agricultura – ES                                         |
| Carlos Alberto P. Uggere - Advogado                                                      |
| Setor de Tesouraria – Delegacia Federal do Ministério da Agricultura - ES                |
| Associação capixaba dos empresários de obras públicas (ACEOP)                            |
| SEOF – Orçamento e Finanças – Delegacia Federal do Ministério da Agricultura - ES        |
| Refeitório dos funcionários da Delegacia Federal do Ministério da Agricultura - ES       |
| SIPA – Inspeção de origem animal – Delegacia Federal do Ministério da Agricultura - ES   |
| SIV – Seção inspeção vegetal - Delegacia Federal do Ministério da Agricultura - ES       |
| SSV – Seção sanidade vegetal - Delegacia Federal do Ministério da Agricultura - ES       |
| Belloto e Rabello - Advogados                                                            |
| D'Angelo Engenharia                                                                      |
| Columbia Marítima                                                                        |
| Zambou Logística e Negócios                                                              |
| Incompar – Incorporação e participação D'Angelo Engenharia                               |
| SEA – Star Construtora                                                                   |
| Estrutural Projetos e Consultoria                                                        |
| Trading Company SA                                                                       |
| Stein e Associados – Advocacia e consultoria S/C                                         |
| JM – Supervisão e controle                                                               |
| CROW Internacional                                                                       |
| Pluma Propaganda                                                                         |
| I-makers – imaker.com Serviços de Internet                                               |
| Gabinete do Delegado da Delegacia Federal do Ministério da Agricultura no Espírito Santo |
| SFFA – Fomento e fiscalização animal – Delegacia Federal da Agricultura - ES             |
| IHM - Engenharia                                                                         |
| Letícia e Flávia Abaurre – Arquitetura, Urbanismo e Interiores                           |
| Construtora A Abaurre                                                                    |

Pesquisa de campo realizada em 10 de fevereiro de 2007, no bairro Enseada do Suá

**Quadro 20: Escritórios localizados no Palácio da Praia – Fevereiro de 2007**

| <b>Instituições</b>                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Estética Dental – Dr. Hamilton Xavier                                                                                                          |
| M.L. Advogados Associados                                                                                                                      |
| Dimensão – Associação para gestão de empresas                                                                                                  |
| SOMAR – Vitória Trading                                                                                                                        |
| Neurologia Clínica – Professor Airton Gomes da Fonseca Filho                                                                                   |
| Maisti – Soluções Corporativas                                                                                                                 |
| Endocrinologia - William Luiz Pinto                                                                                                            |
| CRED – COMPANY – Fomento Mercantil Ltda                                                                                                        |
| HCR – Representações Ltda                                                                                                                      |
| Kares Comercial Ltda                                                                                                                           |
| Digivix Tecnologia                                                                                                                             |
| Amaral Vasconcelos – Advocacia e Consultoria Jurídica S/C                                                                                      |
| MAROS Corretor                                                                                                                                 |
| LPP – Laender Porto Perezin                                                                                                                    |
| SAGRES – Consultores Associados – Soluções Marítimas e Portuárias                                                                              |
| Humberto Brandão Filho - Advogado                                                                                                              |
| CONTAES – Consultoria e Assessoria Empresarial                                                                                                 |
| IBEF- ES – Instituto Brasil de Executivos de Finanças no Espírito Santo                                                                        |
| Menegate e Aurich – Advogados e Consultores S/C                                                                                                |
| Fábio Daher Borges - Advogados                                                                                                                 |
| TAURA – Taura Trading Ltda                                                                                                                     |
| Pisco Store Consultoria em Recursos Humanos                                                                                                    |
| Wise Comercial Importadora Ltda                                                                                                                |
| Décio Freire e Associados – Escritórios em Belo Horizonte, Rio de Janeiro, São Paulo, Brasília, Vitória, Recife, Uberlândia e Washington (EUA) |
| Arquitetura e Interiores – Cristiane Cunha P. Machado                                                                                          |
| ABI – ACKEL Advogados Associados: Vitória, Belo Horizonte, Brasília, Rio de Janeiro e São Paulo                                                |
| Brazshipping                                                                                                                                   |
| Escritório do Cônsul Honorário da República Federal da Alemanha                                                                                |
| Bureau de Tecnologia e Informação (no andar térreo)                                                                                            |
| Ubinan Distribuidora de Derivados de Petróleo Ltda (no andar térreo)                                                                           |

Pesquisa de campo realizada em 10 de fevereiro de 2007, no bairro Enseada do Suá

É possível verificar claramente nos quadros 18, 19 e 20 a especialização das empresas de serviços e de comércio mencionadas nos referidos quadros, o que reforça a aplicabilidade dos conceitos de eixos especializados formulados por SPÓSITO (1991), na Enseada do Suá pela aglomeração das atividades terciárias mais avançadas. O que caracteriza uma centralidade definida pela especialização no espaço interno da cidade de Vitória. Essa especialização das atividades do terciário confere uma centralidade à Enseada do Suá, no processo de descentralização, levando a um crescimento das atividades terciárias mais seletivas e conferindo características próprias à Enseada do Suá na organização do espaço interno da cidade de Vitória.

Na seção seguinte mostraremos a importância da legislação na produção do espaço urbano em Vitória pela perspectiva que cria na Enseada do Suá de aplicabilidade do ordenamento do solo pelo Estado e as perspectivas de mudanças na organização espacial através da legislação em vigor no município de Vitória.



### **3.3- O PDU e as novas perspectivas para o uso do solo na Enseada do Suá**

O Estado tem uma participação bastante efetiva na produção do espaço urbano principalmente pela criação e execução de legislação, promovendo assim um uso do solo baseado nas normas que estabelecem restrições e possibilidades, atendendo à necessidade de reprodução do capital a partir da valorização da terra urbana, bem como criando condições para os outros agentes atuarem na produção do espaço urbano. Podemos afirmar que a legislação é criada a partir das ações dos agentes produtores do espaço urbano que expõem as suas necessidades e interesses. Nesse sentido, a legislação permite ao Estado garantir a sua atuação como agente produtor do espaço urbano, bem como garantir a reprodução da ordem social, política e econômica, estabelecendo também critérios que garantam a produção cultural da sociedade. A garantia da ordem e da cultura estabelecida, através da elaboração e execução das leis, permite também as relações entre os agentes produtores do espaço. Isso garante a reprodução do capital e das classes sociais, reproduzindo também o modelo de cidade capitalista. O Plano Diretor Urbano (PDU) é um exemplo de legislação que permite ao Estado atuar de forma eficaz no espaço urbano, bem como possibilita as ações dos outros agentes na produção do espaço. O processo de produção do espaço urbano em Vitória, com todas as suas características, como exemplo, a descentralização, e, ainda, as mudanças na organização do espaço interno da cidade, com a importância estabelecida na especialização das atividades terciárias na Enseada do Suá, decorreram das ações do Estado e dos agentes produtores do espaço. Convém ressaltar que as ações dos agentes foram realizadas sob legislações específicas, por exemplo, o plano diretor urbano, que serviu para organizar espacialmente a cidade, atendendo os interesses para a reprodução do capital. As mudanças de interesses dos agentes implicaram em mudanças na legislação, ou seja, o Estado na sua função de promover o equilíbrio nas relações entre os agentes garantiu a produção do espaço na cidade capitalista. A importância da legislação pode ser verificada na possibilidade de

compreensão das ações dos agentes e da produção do espaço urbano.

A lei nº 3.158, de 10 de fevereiro de 1984, deve ser destacada na legislação sobre o uso do solo urbano em Vitória, pois se trata de uma legislação bastante clara sobre a importância do Estado como agente disciplinador no espaço urbano, estabelecendo as categorias de uso do solo e as atividades a serem desenvolvidas em cada categoria. As categorias de uso, segundo a referida lei, são discriminadas em residencial, comercial, serviços, institucional e industrial. A referida lei estabeleceu a divisão do município em zonas de uso a partir das categorias de uso, acrescentando o termo “especial” para as áreas, prédios e monumentos de valor histórico e artístico localizados no Centro. É interessante destacar também as mudanças propostas pela lei nº 3.487/87, que estabeleceu a possibilidade de construção de shopping center ou centros comerciais em bairros residenciais como a Praia do Canto e a Enseada do Suá. A mudança na referida lei é decorrente da inauguração do Boulevard e do Centro da Praia – centros comerciais – na Praia do Canto, bem como da projeto de construção do Shopping Vitória na Enseada do Suá em 1987.

Retornando à lei nº 3.158/84, o bairro Enseada do Suá é classificado como zona residencial, comercial e institucional. A referida lei não estabelece restrições para construção de edifícios na maioria dos bairros de Vitória, com exceção de Jardim da Penha e Jardim Camburi, onde é estabelecido o gabarito máximo de quatro pavimentos nos edifícios em razão da proximidade do aeroporto de Vitória. A Enseada do Suá na década de 1980 não representava um local de grande interesse para o mercado imobiliário, como já estava ocorrendo na Praia do Canto. Todavia, a presença do Estado na organização do espaço interno de Vitória a partir da sua ação como agente produtor do espaço pode, por exemplo, ser destacada pelo projeto Novo Arrabalde no final do século XIX, quando estabelece reformas urbanas de cunho sanitarista e higienista, conforme mencionamos no primeiro capítulo desta dissertação. A lei nº 3.158/84 vai ser um referencial no espaço interno de Vitória por se tratar

de uma legislação que discrimina claramente o uso do solo na cidade estabelecendo as zonas de uso do solo na cidade, nas quais são informadas as atividades econômicas que poderão ser desenvolvidas nas zonas estabelecidas na referida lei, quais sejam, residencial, comercial, de serviços, institucional e industrial. A organização do espaço interno de Vitória a partir da lei nº 3.158/84 se deu a partir do estabelecimento das zonas de uso do solo na cidade, atendendo principalmente os interesses do mercado imobiliário e dos agentes produtores do espaço que buscavam a reprodução do capital. Ao Estado coube o papel de fazer cumprir a legislação, evitando os conflitos entre os agentes, por exemplo, fazendo as intervenções na área conhecida como Grande São Pedro para atender os grupos excluídos. Uma outra forma encontrada pelo Estado para evitar os possíveis conflitos entre os agentes refere-se às alterações feitas na legislação, como exemplo, a lei nº 3.487/87, supramencionada, ou, ainda, a aprovação em 1994 da lei nº 4.167, que substituiu a lei nº 3.158/84.

A lei nº 4.167, de 27 de dezembro de 1994, bem como as alterações posteriores – dentre elas a lei nº 6.077/03, que estabelece os bairros no município de Vitória – representa um aperfeiçoamento da lei nº 3.158/84, pois mantém os critérios da divisão do espaço interno da cidade em zonas de uso. Consideramos como avanços da lei nº 4.167/94, por exemplo, a restrição de construção em alguns bairros da cidade, ou, ainda, a discriminação de áreas de proteção ambiental e paisagística – esta última em razão dos debates na sociedade brasileira sobre o ambiente e qualidade de vida na década de 1990. A lei nº 4.167/94 tem em seu título e finalidade a instituição do Plano Diretor Urbano de Vitória – PDU, o que difere na sua nomenclatura da lei anterior. Sobre o controle urbanístico previsto no PDU de 1994, os termos zonas de uso comercial e de serviços desaparecem, sendo substituídos pelo termo zona de usos diversos. A lei nº 4.167/94 mostra-se também bastante clara na sua finalidade e que pode ser verificada no item II do artigo 8º onde se prevê o disciplinamento do parcelamento do solo urbano. Há também a inclusão de outras três categorias: a zona do parque tecnológico,

a zona portuária e a zona aeroportuária. A inclusão dessas três categorias de uso do solo no plano diretor urbano de 1994 representa uma atualização da legislação no que se refere às novas atividades econômicas em Vitória, controlando o crescimento do setor terciário na cidade. Em relação ao uso do solo, a lei nº 4.167/94 estabelece a Enseada do Suá como zona de usos diversos e zona residencial, não utilizando mais a classificação de zona de uso institucional instituído na lei nº 3.158/84.

Em relação ao controle das zonas de uso do solo pelo Estado, a lei nº 4.167/94 estabelece critérios mais rígidos no zoneamento urbano que mostram mais claramente a ação do Estado na produção do espaço urbano e as relações com os demais agentes produtores do espaço. Nesse sentido, a referida lei discrimina as seguintes zonas de controle: 1- zona de proteção ambiental; 2- zona especial de interesse social; 3- zona de equipamentos especiais; 4- zona de ocupação controlada; 5- zona de ocupação limitada; 6- zona de ocupação preferencial; 7- zona de ocupação restrita; 8- zona de reabilitação urbana.

O artigo 79, caput, da lei nº 4.167/94 estabelece que “as zonas de proteção ambiental compreendem as áreas naturais, objeto de plano, programas, projetos e ações, com vistas à preservação, conservação, proteção, defesa, recuperação e controles ambientais”. Vale destacar que o parágrafo único do referido artigo condiciona a realização dos planos, programas, projetos e ações às diretrizes de uso e ocupação do solo estabelecidas na lei. Nesse contexto, o Estado deve promover a proteção do ambiente ao regular as ações dos agentes incorporadores e promotores imobiliários, garantindo aos outros agentes a não degradação do ambiente.

As zonas de interesse social estão descritas no artigo 77 da lei nº 4.167/94, sendo denominadas no caput do referido artigo como “zonas de intervenção pública prioritária” e compreendem as áreas de interesse social onde serão desenvolvidos prioritariamente os programas de regularização fundiária e das edificações, e os programas de

urbanização específica. O parágrafo 1º do artigo 77 afirma que são áreas de interesse social aquelas originadas por ocupação espontânea ou por lotes irregulares ou clandestinos que apresentam condições precárias de moradia. O que se propõe no segundo parágrafo do referido artigo são programas de regularização e urbanização. Acreditamos que esses programas visam promover a manutenção da organização do espaço interno da cidade pela reprodução das classes sociais, ao garantir a permanência dos grupos excluídos em determinadas parcelas da cidade pelas intervenções nas “áreas de interesse social”.

A zona de equipamentos especiais abrange as parcelas do solo onde são desenvolvidas atividades industriais ou de pesquisas e que estão situadas na porção norte do município de Vitória. Este tipo de controle pela legislação não permitiu a instalação de atividades industriais em outras áreas da cidade.

As zonas de ocupação controlada, limitada, preferencial e restrita referem-se às normas estabelecidas na lei nº 4.167/94 para controlar a produção imobiliária. Um exemplo bastante claro de ocupação controlada é o da Praia do Canto, onde não há restrição para a construção de imóveis, mas um controle principalmente em relação aos números de pavimentos, de vagas de garagens e da distância entre os edifícios, ou ainda, das atividades comerciais e de serviços a serem implantadas. As zonas de ocupação limitada representam áreas da cidade onde há uma tentativa de manutenção das características do bairro, por exemplo, a não construção de edifícios de apartamentos em bairros onde há o predomínio de unidades residenciais unifamiliares. A zona de ocupação preferencial refere-se principalmente à Enseada do Suá, onde os promotores imobiliários têm mais facilidades nas autorizações de construções de imóveis – residenciais e comerciais. A zona de ocupação restrita abrange os bairros ou parcelas dos bairros, onde há restrições para construção de novas unidades. Os bairros Ilha do Boi e Ilha do Frade são exemplos de zonas de ocupação restrita. Essa restrição imposta na lei decorre principalmente das ações promovidas pelos usuários de imóveis para

buscarem um controle sobre o crescimento do número de construção, na garantia dos limites naturais e de uma ocupação menos densa.

A zona de reabilitação urbana abrange o Centro e está descrita no artigo 78 da lei nº 4.167/94, compreendendo as áreas objeto de programas de proteção das edificações de interesse de preservação e de valorização do ambiente urbano. Esse tipo de controle pelo Estado reafirma o caráter de centro tradicional que acreditamos ser possível ser aplicado ao Centro, conforme vimos no capítulo anterior.

No anexo A temos o mapa de zoneamento de Vitória, com a organização do espaço interno da cidade em zona de proteção ambiental, zona de interesse social, zona de equipamentos especiais, zona de ocupação controlada, zona de ocupação limitada, zona de ocupação preferencial, zona de ocupação restrita e a zona de reabilitação urbana, discriminadas de acordo com as características que citamos nesta seção.

A Enseada do Suá é classificada na lei nº 4.167/94 como zona de usos diversos e residencial em relação ao uso do solo urbano. No que se refere ao controle previsto no zoneamento urbano, o bairro possui zonas de proteção ambiental, zona de ocupação restrita, zona de interesse social e zona de ocupação preferencial. Estas zonas podem ser observadas no mapa com o zoneamento urbano de Vitória no anexo A.

A área da Curva da Jurema e da Praça dos Desejos, na Enseada do Suá, é classificada na lei nº 4.167/94 como zona de proteção ambiental, classificação também estendida às ilhas do Papagaio, do Sururu e do Bode, que existiam antes do aterro do Suá.

A parcela da Enseada do Suá ocupada pelas residências unifamiliares junto à Terceira Ponte é classificada como área de ocupação restrita em decorrência do interesse dos moradores daquela área em conservar as suas características originais, ou seja, residenciais unifamiliares.

A área conhecida como Praça do Papa é classificada como área de interesse

social e destina-se a atividades de lazer, turismo e cultura. A Prefeitura Municipal de Vitória pretende construir na referida área uma praça que será denominada Praça João Paulo II, ou seja, o plano diretor urbano conseguiu impedir a incorporação da área pelo mercado imobiliário, o que pode ser explicado pela ação dos agentes na preservação do valor simbólico do local decorrente da missa realizada pelo Papa João Paulo II em 1992. Na fotografia a seguir é possível observar a Praça do Papa, área destinada à construção da praça de eventos pela Prefeitura de Vitória.

**Figura 12 : A Praça do Papa na Enseada do Suá**



Fonte: Disponível em [www.wikipedia.org.br](http://www.wikipedia.org.br). Autor: Junior Pedruzzi. Acesso em 14 de novembro

A Enseada do Suá está classificada também como zona de ocupação preferencial, conforme se vê no mapa constante no anexo A. Essa zona de controle abrange a

Enseada do Suá, a Praia do Suá e Bento Ferreira. Para o mercado imobiliário em Vitória essa área é de grande importância, pois representa a possibilidade de produção de imóveis de uso residencial ou de serviços junto à Praia do Canto, que é classificada como zona de ocupação controlada. A verticalização que verificamos na pesquisa de campo e mostrada no quadro 15 na seção 3.2 mostra claramente essa tendência de interesse do mercado imobiliário pela Enseada do Suá, principalmente quando se discute na Câmara Municipal de Vitória o novo plano diretor urbano para a cidade, ou seja, o mercado imobiliário aproveita as possibilidades previstas na legislação para o processo de produção imobiliária e reprodução do capital na Enseada do Suá e nos bairros classificados como zonas de ocupação preferencial. O mapa do zoneamento urbano de Vitória no anexo A permite verificar que apenas uma pequena parcela da cidade – Enseada do Suá, Bento Ferreira e Praia do Suá – é classificada como zona de ocupação preferencial e que a legislação vigente não permite ao mercado imobiliário uma expansão em outras áreas do espaço interno da cidade, o que explica o grande interesse do mercado imobiliário pela orla de Vila Velha e de Guarapari. Mas essa análise sobre o crescimento do mercado imobiliário em Vila Velha e Guarapari não está nos objetivos desta dissertação. Apenas citamos essa perspectiva como decorrente do processo de produção do espaço urbano em Vitória e da legislação vigente na cidade – implicando em obstáculo para a reprodução do capital.

Pelo exposto, vimos que o zoneamento é um importante instrumento de ação do Estado sobre o território e revela a grande importância desse agente na produção do espaço urbano, principalmente na sua relação com os demais agentes. No Plano Diretor Urbano de 1994 o zoneamento estabelecido pela lei nº 4.167/94 vai ao encontro do papel estabelecido pelo Estado e contempla o artigo 39 do Estatuto da Cidade, no qual a referida lei estabelece que o Plano Diretor utilizará os instrumentos instituídos no referido estatuto para regular os processos de produção, reprodução e uso do espaço urbano (BRAGA, 2000, p.



102).

O zoneamento urbano em Vitória previsto na lei nº 4.167/94, possibilitou o crescimento do mercado imobiliário na Enseada do Suá e o crescimento do setor terciário naquele bairro. Por outro lado, é interessante destacar que o mercado imobiliário investe agora na produção imobiliária destinada ao uso residencial na Enseada do Suá, o que é uma característica bem recente e que foi observada na pesquisa de campo realizada em 09 de fevereiro de 2007. É interessante destacar também que esses lançamentos imobiliários de uso residencial mudam o perfil do mercado imobiliário na Enseada do Suá, que até então construía edifícios de escritórios. Desde o lançamento dos edifícios de uso residencial pela Encol no início da década de 1990 não havia lançamentos de imóveis de uso residencial na Enseada do Suá. O quadro a seguir mostra os lançamentos imobiliários neste ano de 2007 e destinados ao uso residencial. No quadro 21 mostramos os três lançamentos imobiliários de edifícios residenciais na Enseada do Suá em 2007. É interessante também observar as propagandas das empresas sobre os referidos lançamentos, o que mostra a que parcela da população – de alta renda – se destina a comercialização dos imóveis.

**Quadro 21: Lançamentos imobiliários na Enseada do Suá – Fevereiro de 2007**

| Empreendimento                  | Construtora         | Anúncio (propaganda)                                |
|---------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------|
| Residencial Resort              | Morar Construtora   | “Um novo estilo de morar”                           |
| Victoria Bay – Clube Residences | Rio Vix Construtora | “Aqui nasce um novo você”                           |
| Domani Enseada do Suá           | Construtora União   | “Conheça o lugar onde os seus dias serão completos” |

Fonte: Pesquisa de campo realizada em 11 de fevereiro de 2007, na Enseada do Suá.

A produção do espaço urbano em Vitória com todas as características observadas e mencionadas nesta dissertação, ocorreu pela ação dos agentes produtores do espaço e destacamos a importância do Estado, principalmente no que se refere ao

estabelecimento de legislações permitindo a atuação dos agentes e a reprodução do capital pelo valor de troca do solo urbano. O plano diretor urbano e o Estatuto da Cidade são instrumentos capazes de promover ações diretas do Estado na produção do espaço urbano e conduzem as ações dos demais agentes. Mas não há como descartar as ações dos agentes sobre as legislações, que são alteradas de acordo com as necessidades que surgem na sociedade. Em Vitória as alterações feitas no plano diretor urbano de 1994 e a proposta do novo Plano Diretor Urbano se inserem no contexto de mudanças que ocorrem na cidade. Essas mudanças são decorrentes de ações em escalas local, nacional e global, por exemplo, as ações em defesa do meio ambiente que hoje é característica da grande maioria das cidades.

Nesse contexto, o município de Vitória possui desde 1984 uma legislação que procura controlar o uso do solo urbano, o que implica hoje, com as alterações na legislação, em novas perspectivas para o uso do solo urbano em Vitória, tais como, maior participação dos usuários dos imóveis na defesa dos seus interesses. Um exemplo dessa maior participação desses agentes refere-se às ações para restringir a construção de novos imóveis para não descaracterizar o perfil dos bairros. O aperfeiçoamento da legislação, no sentido de controle do uso do solo, faz com que a Enseada do Suá apareça na década atual como uma grande possibilidade para a expansão do mercado imobiliário em Vitória, frente às restrições estabelecidas pelo Estado e pelos agentes produtores do espaço para a produção de imóveis em outras áreas da cidade. Assim, é possível admitir um crescimento do mercado imobiliário na Enseada do Suá com uma maior concentração e especialização das atividades terciárias naquele bairro, que também apresenta neste momento uma oferta de imóveis residenciais de alto status, o que decorre do controle e esgotamento no uso do solo na Praia do Canto. Acreditamos que o fenômeno da verticalização na Enseada do Suá, com a grande oferta de escritórios, representa uma demanda muito grande para esse tipo de uso. Nesse contexto, a Enseada do Suá se define como uma centralidade construída na especialização das atividades

terciárias, conforme a proposição de Spósito (1991). Por outro lado, o mercado imobiliário busca a reprodução do capital a partir da oferta de imóveis residenciais de alto status. Essa nova demanda do mercado imobiliário em produzir imóveis residenciais de alto padrão na Enseada do Suá se insere no controle de zoneamento previsto na legislação sobre o uso do solo em Vitória, onde não há possibilidades de incorporação de novas parcelas do solo urbano pelo mercado imobiliário pelas restrições impostas pela legislação e pelos interesses diversos dos agentes produtores do espaço urbano.

## **Considerações finais**

Nesta pesquisa procuramos fazer um estudo sobre a produção do espaço urbano em Vitória e as implicações desse processo de forma mais específica na Enseada do Suá. A transferência das sedes das instituições públicas do Centro para a Enseada do Suá – “arrastando” uma grande quantidade de empresas do setor terciário, bem como fazendo surgir outros escritórios de empresas prestadoras de serviços naquele bairro – representa um momento importante, a década de 1990, que torna bastante visível as transformações ocorridas na organização espacial de Vitória. Mostramos a importância da inauguração da Terceira Ponte e do Shopping Vitória para o crescimento do mercado imobiliário a partir da década de 1990, com a incorporação e valorização das parcelas do solo urbano localizadas na porção norte de Vitória e na região administrativa da Praia do Canto. O funcionamento da Terceira Ponte em 23 de agosto de 1989, a inauguração do Shopping Vitória em 28 de junho de 1993 e a transferência das sedes das instituições públicas para a Enseada do Suá a partir da década de 1990 fizeram com que observássemos que as mudanças mais significativas no espaço interno da cidade de Vitória ocorresse a partir da década de 1990 – o que justifica o nosso recorte temporal. A importância concebida à Enseada do Suá a partir da década de 1990 com o Shopping Vitória; o crescimento das atividades terciárias concomitantemente com a descentralização; e a dispersão das atividades do setor terciário no espaço interno de Vitória, nos permitiram fazer o recorte espacial nesta dissertação, qual seja, a Enseada do Suá.

O conceito espaço geográfico utilizado nesta pesquisa permitiu verificar a dinâmica da produção social na cidade pela atuação dos agentes que nomeamos na seção 1.1.2 – os proprietários dos meios de produção; os proprietários do solo; os usuários – proprietários e locatários – dos imóveis; os promotores e incorporadores imobiliários; os grupos sociais

excluídos; e o Estado. Vale destacar também a importância do solo urbano como valor de troca e de uso, conforme descrito por Carlos (2001) e a característica de mercadoria que é próprio da cidade capitalista. Destacamos dentre os agentes o papel do Estado na produção do espaço urbano e, na tentativa de mostrar a importância desse agente na evolução urbana em Vitória, fizemos um histórico da “construção” da Enseada do Suá pelo projeto de aterro do Suá pela COMDUSA – uma empresa estatal que fez o projeto do aterro de parte da Baía de Vitória e que deu origem ao referido bairro. Nesse sentido, buscamos a origem do projeto de expansão urbana em Vitória e, por isso, foi importante compreender o projeto Novo Arrabalde do engenheiro Saturnino de Brito do final do século XIX como um projeto que permaneceu na evolução urbana do século XX, e que pode ser exemplificado na lista de aterros realizados em Vitória e apresentados no quadro 2 da seção 1.2. O projeto Novo Arrabalde representou a primeira grande proposta de ação do Estado na organização espacial em Vitória e que teve sequência em todo o século XX e na década atual com a legislação sobre o uso do solo. Mostramos, contudo, que o Estado não age sozinho na produção do espaço, mas tem a participação dos demais agentes. Todavia é um agente de grande importância – mesmo nestes tempos de neoliberalismo quando se promove o discurso da ineficiência do Estado – pois é um agente necessário à existência do capital, e é através desse agente que se estabelece a relação entre os demais agentes na produção do espaço urbano, quando o Estado tenta resolver os conflitos existentes entre eles (GOTTDIENER, 1997).

A compreensão da importância da Enseada do Suá no espaço interno da cidade de Vitória nesta década implicou verificar os antecedentes históricos, conforme destacamos nos dois parágrafos anteriores. O contexto histórico da produção social do espaço urbano em Vitória também foi importante para chegarmos ao objetivo central desta dissertação que é “mostrar a importância da Enseada do Suá como um espaço que indica uma nova centralidade, quando ocorre uma descentralização do setor terciário em Vitória, com a

perda da importância antes conferida ao Centro e concebendo à Enseada do Suá uma particularidade no espaço urbano de Vitória pela concentração das sedes das instituições do Estado e das atividades terciárias mais avançadas e especializadas”.

As questões principais formuladas na construção do objetivo central foram respondidas nesta dissertação. A primeira, referente à necessidade de se aterrar parcelas da Baía de Vitória e dos manguezais, pode ser explicada inicialmente no projeto Novo Arrabalde pelo caráter sanitarista e higienista na sociedade a partir da segunda metade do século XIX, bem como pela necessidade exposta ao longo do século XX da expansão do espaço da cidade de Vitória, pois com o crescimento da cidade houve a perda das vantagens locacionais no Centro.

A segunda questão, referente ao aterro do Suá e a incorporação dessa nova parcela do espaço interno da cidade de Vitória pelo capital imobiliário, foi respondida na seção 1.2 sobre o projeto formulado pela COMDUSA. É interessante lembrar que o aterro do Suá teve uma grande importância em Vitória, por ser mais uma área que poderia ser incorporada pelos agentes incorporadores e promotores imobiliários, representando mais uma parcela do solo – mercadoria – disponível no espaço interno da cidade de Vitória. A incorporação de uma parte do aterro – antes desse ser concluído – pelo Grupo Abril, como mostramos na seção 1.2, exemplifica muito claramente o valor de troca inerente à parcela que foi criada pelo aterro. A destinação de terrenos no aterro do Suá para as sedes das instituições do Estado conferiu um caráter diferencial ao referido aterro no espaço interno da cidade.

O processo de expansão de Vitória – que representa a quarta questão formulada – se deu não apenas pela realização dos aterros, mas também através de um processo de produção social do espaço pelos agentes, que têm ações mais efetivas a partir da década de 1990 com o aumento da importância do mercado imobiliário, em razão da inauguração da Terceira Ponte e do Shopping Vitória – o que já responde a quinta questão

formulada sobre “a aceleração do processo de evolução urbana a partir da década de 1990”.

Sobre a questão referente à atuação do Estado como promotor imobiliário na Enseada do Suá – as sedes das instituições públicas marcaram inicialmente a produção imobiliária na Enseada do Suá pela ação mais efetiva do Estado ao deslocar para fora do Centro as suas instituições, realizando o projeto já previsto pela COMDUSA na década de 1970. O mercado imobiliário, na primeira metade da década de 1990, ainda estava bem direcionado à produção de unidades residenciais, como mostramos nesta dissertação, e o Estado faz uso dos seus recursos disponíveis para a produção imobiliária na Enseada do Suá, como a construção das novas sedes do Tribunal de Justiça, da Assembléia Legislativa e de outros órgãos. Isso representa uma atuação do Estado com os outros agentes produtores do espaço, pois como afirmamos os agentes agem em conjunto na produção do espaço. O Estado ao destinar recursos financeiros para a produção imobiliária contribuiu para efetivar a ação dos outros agentes na produção do espaço. Por outro lado, mostramos nesta dissertação que o Estado fez a transferência das sedes das suas instituições para a Enseada do Suá a partir da década de 1990, quando procura enfatizar o discurso de melhor atendimento à sociedade e a busca da modernização em razão das críticas presentes na mídia sob a luz do discurso neoliberal de mudanças no papel do Estado.

A sexta questão – referente às ações dos agentes produtores do espaço - identificamos na seção 1.1.2 esses agentes, e mostramos no desenvolvimento desta dissertação como estes agentes agem na produção do espaço e usamos como exemplo específico a produção do espaço na Enseada do Suá, onde destacamos a grande importância da ação do Estado na produção do espaço institucional e pela legislação que organiza o espaço interno da cidade.

A última questão, sobre a especificidade da Enseada do Suá no espaço interno de Vitória, acreditamos que ficou bem evidente nesta dissertação a importância que a

Enseada do Suá tem como centralidade ao concentrar a maioria das sedes das instituições do Estado e também por aglomerar as atividades terciárias mais especializadas, bem como o Shopping Vitória que se destaca pela grande importância no comércio varejista em Vitória, substituindo o papel antes conferido ao Centro.

As transformações ocorridas na organização espacial em Vitória a partir da década de 1990 tiveram como elementos importantes a inauguração da Terceira Ponte e a construção do Shopping Vitória, o que permitiu, respectivamente, a possibilidade de novos fluxos entre Vila Velha e Vitória no sentido da Enseada do Suá e Praia da Costa, e promoveu a dispersão das atividades do terciário no espaço interno de Vitória com a importância do comércio varejista que foi conferida ao Shopping Vitória. Acreditamos que esses dois fatos foram importantes para que a dinâmica já observada na década de 1970, com o crescimento na oferta de imóveis na Praia do Canto pelo mercado imobiliário, tivesse um incremento maior com a inauguração da Terceira Ponte e a possibilidade de descentralização, com o deslocamento de parte da população do Centro para outras áreas da cidade, bem como a crescente aglomeração de atividades terciárias na região administrativa da Praia do Canto. Nesse sentido é válido afirmar que o modelo de Hoyt não é suficiente para explicar o processo de produção do espaço urbano em Vitória, pois poderia ser aplicado apenas se tivéssemos como objetivo verificar a mobilidade das parcelas da população classificada como de altas rendas na cidade de Vitória. O solo apresenta-se como valor de troca, com a cidade sendo um instrumento de reprodução das classes sociais a partir da produção de um espaço social e cultural, sob as bases da necessidade de reprodução e acumulação do capital. Nesse sentido, o caráter ecológico que descarta a importância da terra urbana como valor de troca e não considera a ação do Estado como agente necessário ao capital e à produção da cidade, não permite a compreensão dos fenômenos que ocorrem nas cidades capitalistas contemporâneas.

O crescimento da produção imobiliária em Vitória, a desconcentração das



atividades terciárias que estavam concentradas no Centro e a crescente especialização das atividades de serviços localizadas na Enseada do Suá, levaram a uma mudança na estrutura interna da cidade de Vitória, e que permanecia desde a fundação da cidade até a década de 1980 com a grande importância política, administrativa, cultural e econômica que era conferida ao Centro. A descentralização, processo bastante visível a partir da década de 1990, muda a organização espacial de Vitória, com a perda da importância econômica e política até então própria do Centro e o surgimento de outras centralidades no espaço interno de Vitória. Acreditamos que o conceito de centralidade proposto por Spósito (1991) e mencionado na seção 3.2 desta dissertação é o que melhor se aplica aos processos de mudança na estrutura interna de Vitória e à importância da Enseada do Suá na representação política do Estado e na localização das atividades terciárias. A especialização verificada na Enseada do Suá como um bairro com caráter mais de atividades de serviços e comércio do que residencial – conforme mostramos no quadro 9 – representa uma especialização da Enseada do Suá no espaço interno de Vitória, o que pode ser explicado pela ação direta do Estado como agente promotor imobiliário ao promover a localização das sedes das instituições do poder público naquele local e de uma legislação que permitiu a construção de edifícios de escritórios naquele bairro. Todavia, essa característica da Enseada do Suá de bairro apresentar uma forte concentração de edifícios de escritórios em relação aos imóveis de uso residencial tem uma tendência recente de ser mudada pelos lançamentos imobiliários voltados para o uso residencial realizados no início do ano de 2007, conforme visto no quadro 21.

Para compreender a estrutura interna da cidade de Vitória e a especificidade da Enseada do Suá, mostramos nesta dissertação alguns processos que ocorreram em Vitória e que levaram ao contexto atual de organização espacial. Acreditamos que a partir da década de 1970 as ações dos agentes produtores do espaço urbano em Vitória foram mais evidentes e deram contorno ao contexto atual. Assim, acreditamos ser válida a divisão dos processos de

mudanças na estrutura urbana em Vitória em quatro períodos: 1- Década de 1970; 2- Década de 1980; 3- Década de 1990 e primeira metade da década de 2000; 4- Período atual (2005-2007). A seguir destacaremos as principais características desses períodos.

### **1- Década de 1970:**

Nesse período ocorreu um incremento das atividades econômicas em Vitória com a instalação das unidades da Companhia Vale do Rio Doce e da Companhia Siderúrgica de Tubarão. Tal fato diversificou as atividades econômicas em Vitória ao estabelecer na capital do Espírito Santo duas grandes empresas do setor secundário. Por outro lado, houve um aumento no setor de serviços com a implantação dos portos de Tubarão e Praia Mole, bem como o aumento das empresas de serviços ligadas às atividades portuárias. Nesse mesmo período ocorre a expansão da Universidade Federal do Espírito Santo com o campus de Goiabeiras na porção norte de Vitória. Há um crescimento da classe média em Vitória em razão das novas vagas de empregos mais remunerados com a instalação das companhias siderúrgicas, dos novos portos e com as empresas do setor terciário que surgiram nesse contexto. Há uma valorização da terra urbana na porção norte de Vitória, pois as atividades industriais e o campus da Universidade Federal do Espírito Santo estavam localizados nessa área da cidade. Conforme mostramos no segundo capítulo, o aumento da classe média em Vitória fez com houvesse um aumento na produção imobiliária destinada a essa parcela da população, que começa a se instalar nos bairros fora do Centro mais próximos aos novos postos de trabalho na porção norte. Na década de 1970, a Praia do Canto começa a se destacar no espaço interno de Vitória como área de interesse para o mercado imobiliário. Nesse período é feito o aterro do Suá – que tem início em 1971 e termina em 1977. Em 1979 é inaugurada a Ponte do Príncipe ou Segunda Ponte, ligando Vila Velha e Cariacica à Vitória, representando uma nova via de circulação entre esses municípios, mas reforçando a importância do Centro pela localização da referida ponte.

## **2- Década de 1980:**

Corresponde a um período sem um grande dinamismo no segmento da construção civil (CAMPOS JR., 2005). As atividades terciárias ainda se encontravam bastante concentradas no Centro, que era a parcela do espaço interno de Vitória mais importante. A não conclusão das obras da Terceira Ponte representava um obstáculo para o mercado imobiliário e mantinha a concentração das atividades de serviços e do comércio no Centro, embora na Praia do Canto houvesse um crescimento de atividades terciárias para atender às classes média e alta ali instaladas. O Shopping Boulevard e o Centro da Praia Shopping na Praia do Canto são inaugurados nesse período e indicam um início da dispersão das atividades do setor terciário para fora do Centro. Há um crescimento populacional considerável na Grande Vitória, principalmente nos municípios de Vila Velha, Cariacica e Serra. Essa mobilidade espacial da população decorrente da crise do café no interior do Espírito Santo fez com que a Grande Vitória começasse a concentrar mais população do que o resto do estado, tal como já acontecia na região metropolitana do Rio de Janeiro. Em 1984 foi sancionada a lei nº 3.158 que estabelecia um ordenamento sobre o uso do solo em Vitória, sendo a primeira legislação mais específica sobre a organização do espaço interno da cidade de Vitória. Em 1987 foi feito o projeto do Shopping Vitória que seria construído próximo à saída da Terceira Ponte na Enseada do Suá. Em 23 de agosto de 1989 é inaugurada a Terceira Ponte, o que mudou totalmente os sentidos dos fluxos entre Vila Velha e Vitória, a partir de então não mais pelo Centro, mas pela Enseada do Suá e Praia do Canto. A inauguração da Terceira Ponte promoveu uma mudança significativa no sistema de transporte coletivo, quando o Estado implantou o sistema de transporte rodoviário integrado conhecido como TRANSCOL (OLIVEIRA, 2005).

### **3- Década de 1990 e primeira metade da década de 2000:**

Nesse período ocorreu um grande crescimento no mercado imobiliário com uma grande produção de imóveis de uso residencial junto à Terceira Ponte e na porção norte de Vitória, bem como na orla de Vila Velha no sentido da Terceira Ponte. Em junho de 1993 foi inaugurado o Shopping Vitória promovendo a perda da importância do Centro como lugar mais importante do comércio varejista em Vitória. As mudanças ocorridas no espaço interno de Vitória, tais como, a verticalização na Praia do Canto (GOMES, 2001); a desconcentração das atividades terciárias; e a queda dos valores dos imóveis no Centro fizeram com que o Estado mudasse a legislação sobre o uso do solo. Em 1994 foi sancionada a lei nº 4.167 que estabeleceu o Plano Diretor Urbano em Vitória, promovendo um controle bem mais rígido do Estado sobre o uso do solo, como exemplo, classificando a Praia do Canto zona de ocupação controlada. Por outro lado, a referida lei classificou a Enseada do Suá como área de ocupação preferencial. O Estado deu início ao processo de transferência das sedes das instituições públicas para a Enseada do Suá, fazendo com que as sedes do Poder Legislativo e do Poder Judiciário ali se instalassem. A crise provocada pela falência da Encol, no início da década de 1990, não trouxe estagnação ao mercado imobiliário em Vitória, que continuou a ter um crescimento muito grande. A Enseada do Suá se caracterizou nesse período pela concentração da maior parte das sedes das instituições do poder público, pelo crescimento na produção imobiliária destinada aos edifícios de escritórios, pela importância do Shopping Vitória e pela disponibilidade de terrenos a serem incorporados pelo mercado imobiliário.

### **4- Período atual (2005 – 2007):**

Há uma notável especialização das atividades terciárias localizadas na Enseada do Suá. A produção imobiliária de edifícios de escritórios tem um grande crescimento neste bairro, inclusive com um processo de verticalização, no qual há um

aumento do número de pavimentos dos edifícios em construção, conforme visto no quadro 15 da seção 3.2. O Centro apresenta-se como um centro de comércio varejista, destinado às classes populares, ao contrário da Praia do Canto, que apresenta um comércio especializado para as classes média e alta – ao mesmo tempo mantendo a sua função residencial e consolidada na verticalização naquele bairro. É visível uma dispersão das atividades terciárias no espaço interno da cidade de Vitória no processo de descentralização que teve início na década anterior. O Centro caracteriza-se cada vez mais como centro tradicional (VASCONCELOS, 2003), perdendo, inclusive a sua importância como centro político. Todavia, vale destacar a importância da lei nº 4.167/94 que classifica o Centro como zona de reabilitação urbana, ou seja, uma ação do Estado e dos agentes na tentativa de revalorização daquele espaço. Em 2005 o projeto de novo Plano Diretor Urbano entra em discussão na Câmara Municipal de Vitória. Não fizemos uma análise do projeto da referida lei porque a lei nº 4.167/94 ainda não foi substituída pelo novo Plano Diretor Urbano. Os lançamentos imobiliários na Enseada do Suá no início do ano de 2007 (ver quadro 21) mostram que o mercado imobiliário incorporou a Enseada do Suá na oferta de imóveis de uso residencial de alto status, ou seja, há uma tendência de aumento do número de imóveis residenciais na Enseada do Suá, mostrando indicativos de um cenário diferente daquele descrito no quadro 15 da seção 3.2, e que perdurou da década de 1990 até o ano de 2006.

Analisando os quatro períodos acima citados, acreditamos que há uma tendência de aceleração do processo de descentralização em Vitória, com a dispersão das atividades terciárias no espaço interno da cidade, diminuindo a importância do Centro como lugar de decisões e gestão. Vale ressaltar que não vemos a possibilidade de aplicar alguns modelos explicativos da estrutura urbana, como os propostos por Hoyt, em um estudo geral sobre as mudanças na organização espacial de Vitória, conforme destacamos no segundo capítulo desta dissertação. Há uma dificuldade de se aplicar em Vitória modelos tradicionais

sobre a estrutura interna da cidade, ou, ainda, aplicar a classificar parcelas do espaço de Vitória como centro e subcentros, principalmente pelas características do processo de descentralização e a grande perda da importância do Centro como concentrador das atividades terciárias especializadas, ou, ainda, pela perda gradativa da importância política daquele espaço. No caso específico de Vitória, acreditamos que a proposição de Spósito (1991) sobre eixos especializados e a existência de centralidades distintas no espaço interno da cidade é o que mais se aplica a Vitória. Nesse sentido, a Enseada do Suá aparece como um eixo especializado das atividades terciárias mais avançadas, das atividades de serviços do poder público e do comércio varejista concentrado no shopping center mais importante da cidade. Por outro lado, o bairro pode apresentar agora uma tendência a concentrar imóveis residenciais dos mais altos status em Vitória, o que identifica a Enseada do Suá também como um lugar importante na concentração de população de alta renda em Vitória.

Na tentativa de aplicar a proposição de Spósito (1991) e reconhecer as diferenças entre a Enseada do Suá, a Praia do Canto e o Centro, identificando as centralidades no espaço interno de Vitória, destacaremos a seguir algumas características dos referidos bairros.

A Praia do Canto caracteriza-se por ser um bairro bastante residencial, mas com atividades de serviços e comércio bem especializadas e dirigidas à classe alta, sendo, nesse, sentido, um eixo de especialização de comércio varejista que se diferencia do comércio varejista do Shopping Vitória. O Centro, por sua vez, destaca-se pela centralidade conferida por um comércio varejista popular, pelo comércio ambulante, pela oferta de serviços menos especializados e ainda pela importância simbólica do poder político representado pela sede do Poder Executivo capixaba, bem como pelo valor cultural e histórico registrado naquele espaço.

Todas as características acima descritas não tiveram início na década

passada, mas como mostramos nesta dissertação, fazem parte de um contexto histórico de produção do espaço ainda no século XIX. A aceleração desse processo a partir da década de 1990 mudou de forma significativa a organização espacial da cidade de Vitória. Acreditamos que respondemos as questões formuladas na elaboração do objetivo central desta pesquisa. É evidente a importância da Enseada do Suá no espaço interno da cidade de Vitória, assumindo um papel bastante importante e que era próprio apenas do Centro até a década de 1980. Sobre a crescente importância da Enseada do Suá em relação ao Centro, acreditamos ser importante encaminharmos as seguintes questões: A Enseada do Suá representa um outro centro pela concentração das atividades terciárias mais especializadas? A saída da sede do Poder Executivo do Centro para a Enseada do Suá, caso ocorra, representaria a transferência do centro político?

As duas questões supramencionadas, bem como outras que poderiam ser formuladas, implicam em analisar a continuidade do processo de produção social do espaço pelos agentes. Acreditamos que a descentralização em Vitória, por constituir um fenômeno muito recente e acelerado, ainda deixa algumas questões sem respostas. Estas não devem ser respondidas prematuramente, diante da ausência de teorias no âmbito da Geografia Urbana que compreendam os processos mais recentes que ocorrem nas cidades brasileiras. Acreditamos que o processo de produção do espaço urbano em Vitória requer mais estudos sobre os fenômenos urbanos como a possibilidade de diversas centralidades e a transferência do centro.

A nossa contribuição está, acreditamos, em mostrar que o fenômeno de descentralização em Vitória a partir da década de 1990 descaracterizou a organização espacial que tinha o Centro como concentrador das atividades terciárias e como espaço representativo das instituições políticas e culturais, quando a Enseada do Suá passou a constituir o lugar de maior importância política e econômica na organização espacial de Vitória. Essa conclusão compreende a efetiva realização do objetivo central desta dissertação, conforme mostrado nesta pesquisa.

## Referências

- ABREU, Mauricio de Almeida. **Evolução Urbana do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: IPLANRIO/ZAHAR, 1987. 147 p.
- Aterro do Suá já é novo bairro de luxo. **A Tribuna**, Vitória, 25 ago. 1982, p. 14.
- BOTECHIA, Flavia Ribeiro. **Áreas centrais em transformação: os tempos e os espaços no centro tradicional de Vitória (ES)**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura) – Escola de Arquitetura. Universidade Federal de Minas Gerais, 2001.
- BRAGA, Roberto. O Estatuto da Cidade. In Roberto Braga e Pompeu Figueiredo de Carvalho (orgs). **Estatuto da cidade: política urbana e cidadania**. São Paulo: Laboratório de Planejamento Municipal. \_DEPLAN\_ UNESP\_ IGCE, 2000. p. 83-113.
- BRITTO, Francisco Saturnino Rodrigues. **Projecto de um Novo Arrabalde**. Vitória: 1896. Disponível em: <http://www.ape.org.br>. Acesso em: 03 jul. 2005.
- CAMPOS JR, Carlos Teixeira de. **A Construção da Cidade: Formas de Produção Imobiliária em Vitória**. 1. ed. Vitória: Florecultura, 2002. 161 p.
- CAMPOS JR, Carlos Teixeira de. **A História da Construção e da Transformação da Cidade/pesquisa e texto: Carlos Teixeira de Campos Junior: \_\_\_\_** Vitória: Cultural-es, 2005. 115p.
- CAPEL, H. **Agentes y estrategias en la producción Del espacio urbano español**. Revista de Geografia, Barcelona, v. VIII, n. ½, p. 19-56, ene/dic. 1974
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A Cidade**. São Paulo: Contexto, 1992. 98p.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. **Espaço-tempo na Metrópole: a fragmentação da vida cotidiana**. São Paulo: Contexto, 2001. 368p.
- CARVALHO, N. M. M.; ROTHSCHAEDL, S. L. **Enseada do Suá: Um Bairro em**



- Evidência.** 1994. Monografia (Graduação em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Espírito Santo, 1994
- CASER, F. & CONDE, K. M. **Influência da Legislação na Arquitetura e na Formação do Espaço Construído na Praia do Canto.** Vitória: Monografia apresentada à Faculdade de Arquitetura Urbanismo. Ufes. 1994.
- CASTELLS, Emanuel. **A questão urbana.** São Paulo: Paz e Terra, 1977. 592 p.
- Centro do Comercio de Café de Vitória (CCCV). Disponível em [www.cccv.org.br](http://www.cccv.org.br). Acesso em 03 jul. 2005
- CHESNEAUX, Jean. **Modernidade-mundo.** Rio de Janeiro: Vozes. 1996.
- CORRÊA, Roberto Lobato. **Trajetórias Geográficas.** Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1997. 304 p.
- CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano.** 4ª ed. São Paulo: Ática, 2002. 84 p.
- CORRÊA, Roberto Lobato. Cultura e Cidade: uma breve introdução ao tema. In Ana Fani Alessandro Carlos; Amália Inês Geraiges Lemos (orgs). **Dilemas Urbanos: novas abordagens sobre a cidade.** São Paulo: Contexto, 2003. p. 157-160.
- DUCAN, James. A paisagem como sistema de criação de signos. In: Corrêa, Roberto Lobato & Rosendahl, Zeny (org). **Paisagens, Textos e Identidade.** Rio de Janeiro: EdUERJ, 2004. p. 91-132.
- Edifício Palácio do Café: Disponível em [www.geocities.com/vitorianews/bairros2.html](http://www.geocities.com/vitorianews/bairros2.html). Acesso em 03 jul. 2005.
- Enciclopédia eletrônica Wikipédia. Disponível em [www.wikipedia.org.br](http://www.wikipedia.org.br). Acesso em 14 nov. 2006.
- Encol iniciou as obras da Assembléia. **A Gazeta, Vitória**, 15 jan. 1998, p. 4.
- ESPÍRITO SANTO (Estado). **Decreto nº 1901-E, de 28 de dezembro de 1979. Denomina Ponte do Príncipe a obra rodoviária que liga Vitória ao continente e conhecida como**

**Segunda Ponte.** Vitória: Diário Oficial, 1979.

ESPÍRITO SANTO (Estado). **Lei nº 2.759/73. Autorização para a construção de uma ponte ligando Vitória à Vila Velha e dando o nome à mesma Presidente Médice.** Vitória: Diário Oficial, 1973.

ESPÍRITO SANTO (Estado). **Lei nº 3.558/83. Denomina Ponte Deputado Castello Mendonça a obra rodoviária que liga Vitória ao continente e conhecida como Terceira Ponte.** Vitória: Diário Oficial, 1983.

EUFRÁSIO, Mario A. **Estrutura Urbana e Ecologia Humana. A escola sociológica de Chicago (1915-1940).** São Paulo: Editora 34, 1999, 304 p.

Falta de verbas pode provocar a demolição da Terceira Ponte. **A Gazeta**, Vitória, 19 fev. 1981, p. 5.

FREITAS, Inês Aguiar. **Pour une Histoire Naturelle de la Géographie. Les voyageurs-naturalistes français au Brésil ou Siècles des Lumières.** 1996. Tese (Doutorado em Geografia) - Université de Paris IV (Paris-Sorbonne), U.P. IV, França. 1996.

GOMES, Eduardo Rodrigues. **O processo de Verticalização do Bairro Praia do Canto em Vitória – ES: um estudo de caso.** 2002. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Geografia, Universidade Federal de Uberlândia.

GOTTDIENER, Mark. **A produção social do espaço urbano.** 2. ed. São Paulo: Edusp, 1997. 310 p.

GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO. **Informativo da Secretaria Estadual de Transportes do Estado do Espírito Santo.** Vitória, 2005. Disponível em [www.es.gov.br](http://www.es.gov.br). Acesso em 03 de jul. 2005.

HARVEY, David. **Condição Pós-Moderna.** 14. ed. São Paulo: Ed. Loyola, 2005. 349 p.

HARVEY, David. **A justiça social e a cidade.** São Paulo: Hucitec, 1980.

INSTITUTO DE PESQUISA DO ESPÍRITO SANTO. **Plano Diretor de Transporte**

**Urbano da Grande Vitória.** Vitória, 2001. Disponível em [www.ipes.es.gov.br](http://www.ipes.es.gov.br). Acesso em 03 jul. 2005.

INSTITUTO DE PESQUISA DO ESPÍRITO SANTO. **Evolução da população do município de Vila Velha.** Vitória, 2005. Disponível em [www.ipes.es.gov.br](http://www.ipes.es.gov.br). Acesso em 06 out. 2005.

INSTITUTO DE PESQUISA DO ESPÍRITO SANTO. **Microrregiões do Espírito Santo.** Vitória, 2005. Disponível em [www.ipes.es.gov.br](http://www.ipes.es.gov.br). Acesso em 03 jul. 2005.

INSTITUTO DE PESQUISA DO ESPÍRITO SANTO. **Relatório sobre a Terceira Ponte.** Vitória, 2005.

KILL, Miguel A. **Terra capixaba: geografia & história.** 2. ed. Vitória: Edição do autor, 1999. 92 p.

LEFEBVRE, Henri. **A Revolução Urbana.** Belo Horizonte: Editora UFMG, 1999. 178p.

LEFEBVRE, Henri. **A Cidade do Capital.** 1. ed. Rio de Janeiro: DP&A, 1999. 180p.

LESSA, Carlos. **O Rio de Janeiro de todos os Brasis (uma reflexão em busca de auto estima).** 2. ed. Rio de Janeiro: Record, 2001, 478 p.

MARINATO, Cristina Fiorin. **Aterros em Vitória: uma história para ser lembrada.** 2004. Monografia (Graduação em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Espírito Santo, 2004.

MENDONÇA, Eneida Maria Souza. **Transferência de interesse no percurso da verticalização de construções em Vitória (ES).** 2001. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2004.

MENDONÇA, Sonia Regina de & FONTES, Virginia Maria. **História do Brasil recente. 1964-1992.** São Paulo: 2004, 110 p.

OLIVEIRA, Jeremias Vicente. **Ponte Deputado Castello Mendonça: muito mais que uma terceira ponte.** Monografia (Especialização em Geografia do Brasil) – Faculdade de

Filosofia, Ciências e Letras de Duque de Caxias, 2005.

PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA. **Lei nº 3.158/84**. Vitória, 2005. Disponível em: <http://www.vitoria.es.gov.br>. Acesso em: 03 jul. 2005.

PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA. **Lei nº 4.167/94 e as suas alterações. Institui o Plano Diretor Urbano e dá outras providências**. Vitória, 2005. Disponível em: <http://www.vitoria.es.gov.br>. Acesso em: 03 jul. 2005.

PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA. **Secretaria do Meio Ambiente – Dados**. Disponível em: <http://www.vitoria.es.gov.br>. Acesso em: 03 jul. 2005.

PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA. **Lei nº 6.077/03. Estabelece os bairros e as regiões administrativas**. Vitória, 2003. Disponível em: <http://www.vitoria.es.gov.br>. Acesso em: 03 jul. 2005

Proprietários de áreas no aterro acusam Comdusa. **A Gazeta**, Vitória, 28 jul. 1978, p. 06.

REIS, Luis Carlos Tosta. **O processo de descentralização das atividades varejistas em Vitória: um estudo de caso – a Praia do Canto**. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Federal do Rio de Janeiro, 2001.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. Espaço urbano, mercado de terras e produção de habitação. In: Valadares, Lícia de Prado (org). **Debates Urbanos 1 – Solo urbano. Tópicos sobre o uso da terra**. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1982. p. 29-47.

RICARDO MEDEIROS. **Nova Assembléia. Na hora da mudança o povo faz a festa**. Revista Novos Tempos. O parlamento capixaba no limiar do terceiro milênio. Vitória. Abril. 2000

ROLNIK, Raquel. **O que é cidade**. Rio de Janeiro: Brasiliense, 1996. 86 p.

SANTOS, Milton. **Espaço & Método**. São Paulo: Nobel, 1985.

SANTOS, Milton. **Metamorfoses do espaço habitado**. São Paulo: Hucitec, 1988, 117 p.

SANTOS, Milton. **A Urbanização Brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1998, 157 p.

SANTOS, Milton. **A Natureza do Espaço: Técnica e Tempo, Razão e Emoção**. 4. ed. 1. reimp. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2004. 384 p.

Segunda Ponte fica liberada em outubro. **A Tribuna**, Vitória, 31 dez. 1977, p. 5).

SENE, Eustáquio de. **Globalização e espaço geográfico**. São Paulo: Contexto, 2003. 174p.

SERRA, Geraldo. **O espaço natural e a forma urbana**. São Paulo: Nobel, 1987.

Shopping Vitória. . **A Tribuna**, Vitória, 27 jun. 1993, suplemento especial Shopping Vitória, p. 15.

SOJA, Edward W. **Geografias pós-modernas: a reafirmação do espaço na teoria social crítica**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Ed., 1993. 324 p.

SOUZA, M.A.. **A identidade da metrópole: a verticalização de São Paulo**. São Paulo: Hucitec, 1994.

SPÓSITO, Maria Encarnação. **O centro e as formas de expressão da centralidade urbana**. Revista de Geografia. São Paulo: UNESP, nº 10, 1991, p. 1-18.

Só trilhos lembram trem que há dez anos deixou a Cinco Pontes. **A Tribuna**, Vitória, 10 abr. 1991. Cadernos 2,3, 4 e 5, p. 11.

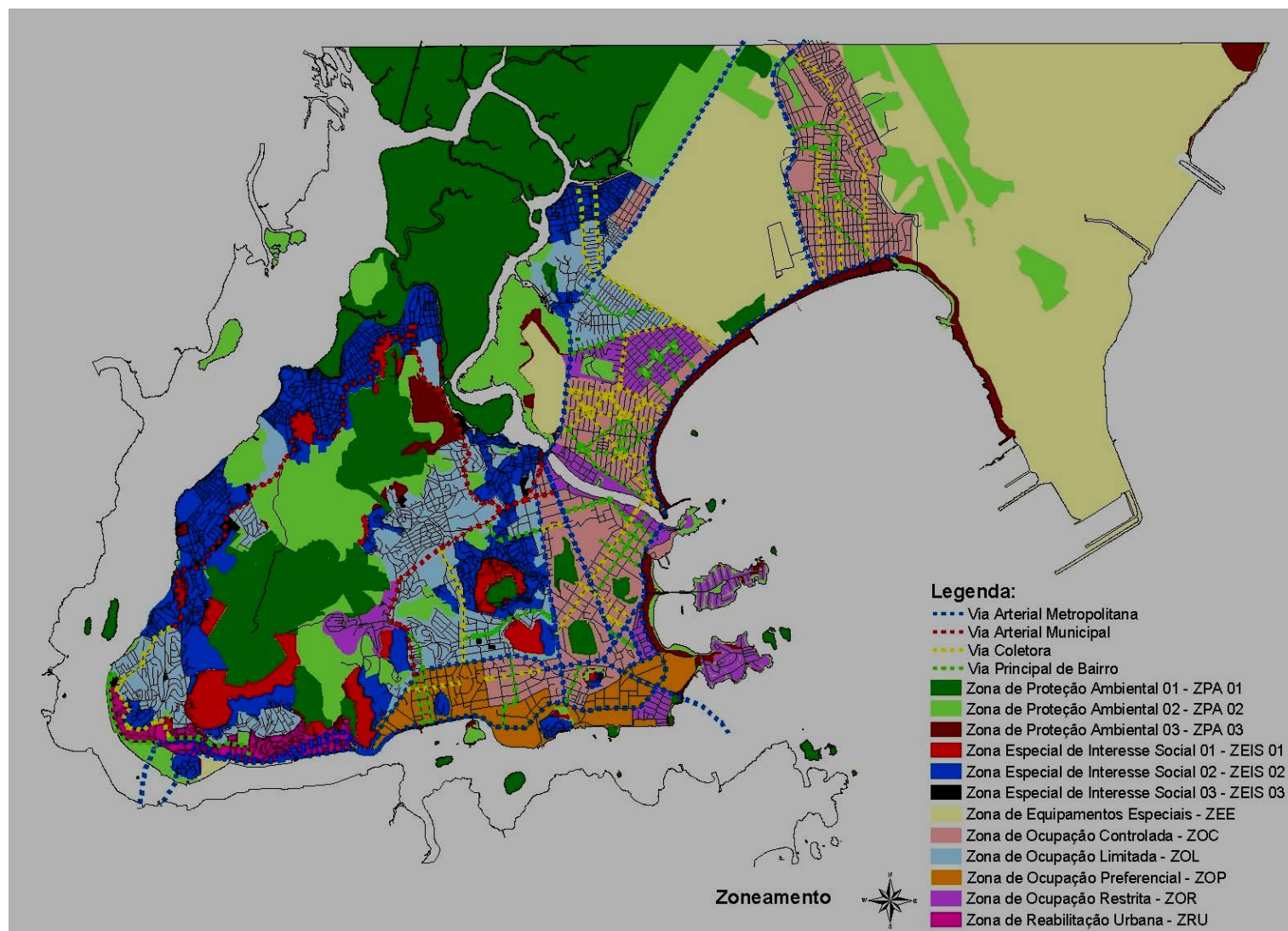
Terceira Ponte. **Informações sobre a Terceira Ponte**. Vitória: 2005. Dados disponíveis em [www.vitoria.es.gov.br](http://www.vitoria.es.gov.br). Acesso em 03 jul.2005.

TRINDADE JR., Saint-Clair Cordeiro da. **Produção do espaço e uso do solo urbano em Belém**. Belém: UFPA/NAEA/PLADES, 1997. 180 p.

Valorização imobiliária está garantida. **A Tribuna**, Vitória, 27 jun. 1993, suplemento especial Shopping Vitória, p. 12.

VASCONCELOS, Pedro de Almeida. A cidade alta de Salvador: de cidade colonial a “centro histórico pós-moderno”. In Ana Fani Alessandro Carlos; Amália Inês Geraiges Lemos (orgs). **Dilemas Urbanos: novas abordagens sobre a cidade**. São Paulo: Contexto, 2003. p. 110-128.

## ANEXO A - Zoneamento urbano em Vitória



Fonte: Prefeitura Municipal de Vitória. Disponível em [www.vitoria.es.gov.br](http://www.vitoria.es.gov.br). Acesso em: 03 jul. 2005.



# Livros Grátis

( <http://www.livrosgratis.com.br> )

Milhares de Livros para Download:

[Baixar livros de Administração](#)

[Baixar livros de Agronomia](#)

[Baixar livros de Arquitetura](#)

[Baixar livros de Artes](#)

[Baixar livros de Astronomia](#)

[Baixar livros de Biologia Geral](#)

[Baixar livros de Ciência da Computação](#)

[Baixar livros de Ciência da Informação](#)

[Baixar livros de Ciência Política](#)

[Baixar livros de Ciências da Saúde](#)

[Baixar livros de Comunicação](#)

[Baixar livros do Conselho Nacional de Educação - CNE](#)

[Baixar livros de Defesa civil](#)

[Baixar livros de Direito](#)

[Baixar livros de Direitos humanos](#)

[Baixar livros de Economia](#)

[Baixar livros de Economia Doméstica](#)

[Baixar livros de Educação](#)

[Baixar livros de Educação - Trânsito](#)

[Baixar livros de Educação Física](#)

[Baixar livros de Engenharia Aeroespacial](#)

[Baixar livros de Farmácia](#)

[Baixar livros de Filosofia](#)

[Baixar livros de Física](#)

[Baixar livros de Geociências](#)

[Baixar livros de Geografia](#)

[Baixar livros de História](#)

[Baixar livros de Línguas](#)



[Baixar livros de Literatura](#)  
[Baixar livros de Literatura de Cordel](#)  
[Baixar livros de Literatura Infantil](#)  
[Baixar livros de Matemática](#)  
[Baixar livros de Medicina](#)  
[Baixar livros de Medicina Veterinária](#)  
[Baixar livros de Meio Ambiente](#)  
[Baixar livros de Meteorologia](#)  
[Baixar Monografias e TCC](#)  
[Baixar livros Multidisciplinar](#)  
[Baixar livros de Música](#)  
[Baixar livros de Psicologia](#)  
[Baixar livros de Química](#)  
[Baixar livros de Saúde Coletiva](#)  
[Baixar livros de Serviço Social](#)  
[Baixar livros de Sociologia](#)  
[Baixar livros de Teologia](#)  
[Baixar livros de Trabalho](#)  
[Baixar livros de Turismo](#)