

GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
COORDENAÇÃO ESTADUAL DO PLANEJAMENTO
MINISTÉRIO DO INTERIOR
PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA

ELABORAÇÃO DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO
URBANO PARA O MUNICÍPIO DE CARIACICA
COMPONENTE C.40

MERCADO DE TERRAS E MERCADO IMOBILIÁRIO EM CARIACICA
(VERSÃO FINAL)

2200448

INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES

GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
COORDENAÇÃO ESTADUAL DO PLANEJAMENTO
MINISTÉRIO DO INTERIOR
PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA
INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES

ELABORAÇÃO DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO
URBANO PARA O MUNICÍPIO DE CARIACICA
COMPONENTE C.40

MERCADO DE TERRAS E MERCADO IMOBILIÁRIO EM CARIACICA
(VERSÃO FINAL)

JULHO/1982

GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Gerson Camata

COORDENAÇÃO ESTADUAL DO PLANEJAMENTO

Orlando Caliman

MINISTÉRIO DO INTERIOR

Mário Andreazza

PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA

Vicente Santório Fantini

INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES

Manoel Rodrigues Martins Filho

EQUIPE DE ELABORAÇÃO DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DE CARIACICA

TÉCNICOS RESPONSÁVEIS

José Carlos da Silva de Oliveira

Rovena Maria Carvalho Negreiros

Sarah Maria Monteiro dos Santos

ESTAGIÁRIOS

Angela Gomes de Souza

José Luiz de Almeida

Rita de Cássia Rócio

ÍNDICE	PÁGINA
1. INTRODUÇÃO	4
2. O MERCADO DE TERRAS E O MERCADO IMOBILIÁRIO EM CARIACICA ...	6
2.1. O SETOR DE PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO	6
2.2. SETOR DE INVASÕES	8
2.3. SUBMERCADO DOS LOTEAMENTOS	9
3. BIBLIOGRAFIA	27

A estrutura espacial urbana reflete a dinâmica do processo de acumulação capitalista e reprodução social. A configuração de uma cidade advém da articulação no espaço de ações de diferentes atores urbanos. Os proprietários da terra; os proprietários dos meios de produção; as empresas do setor imobiliário, tais como incorporadoras, construtoras, comercializadoras; os agentes financeiros, o Estado e a população desempenham papéis diferenciados no processo de estruturação do espaço. Neste processo, cresce em importância os papéis do Estado e do mercado de terras e do mercado imobiliário.

A maioria dos estudos e trabalhos que objetivam algum tipo de intervenção no urbano raramente levam em consideração as diferentes ações, racionalidades, fins e formas de organização dos agentes imobiliários. Quando muito, tratam simplesmente do problema da especulação por parte de loteadores. Esta postura leva muitas vezes a uma legislação urbanística, tributária, etc, cujos resultados tornam-se discrepantes com os objetivos propostos.

Surge dessa constatação a necessidade de se estudar o funcionamento do mercado imobiliário. A validade das explicações dos problemas e das recomendações de política implica em se conhecer as relações entre os distintos modos de lucros da atividade imobiliária - renda da terra, o lucro do capital investido na construção e os juros do capital financeiro - e os interesses a eles associados, bem como os processos de acumulação.

Para tanto, é preciso estudar as diferentes combinações de agentes dentro da análise de nível macro, considerando o contexto político-econômico local.

No processo de concentração urbana na aglomeração de Vitória, decorrente das transformações econômicas do Espírito Santo nos últimos 20 anos o município de Cariacica destaca-se juntamente com Vila Velha por receber um grande número de migrantes oriundos do interior. A densidade demográfica do município passa de 146,53 hab/Km² em 1960 para 373,73 hab/Km² em 1970 e para 453,07 hab/Km² em 1977*. No município aumenta significativamente a presença de barracos em comparação aos domicílios duráveis, caracterizando uma ocupação por população de baixa renda.

Pode-se constatar no contexto do mercado de habitações da Grande Vitória que a expansão da oferta de habitações para populações de renda média se dá principalmente nas praias ao norte e ao sul da ilha de Vitória quais sejam: Jardim Camburi, Jardim da Penha, Mata da Praia, Praia da Costa, Itapoã. Nos municípios de Vila Velha e Serra aparecem mais fortes as construções de conjuntos habitacionais do BNH, enquanto Cariacica fica caracterizada pela presença de inúmeros loteamentos populares, muitos deles sem quaisquer tipo de infra-estrutura e legalização. Por sua vez, a existência de grandes áreas invadidas reforça a constatação do baixo poder aquisitivo da população.

*Ver trabalho Migrações Internas no Espírito Santo, 1979 da Secretaria do Planejamento do Estado.

2. O MERCADO DE TERRAS E O MERCADO IMOBILIÁRIO EM CARIACICA

O mercado imobiliário do município pode ser assim caracterizado: um setor ainda incipiente de construções de conjuntos de apartamentos e de casas, um importante setor de invasões das quais pode-se destacar Porto de Santana, Flexal e Rio Marinho e um setor de loteamentos que constitui a atividade de maior importância no processo de incorporação de terras para uso urbano.

2.1. O SETOR DE PRODUÇÃO DE HABITAÇÕES

A oferta habitacional em Cariacica é ainda muito restrita. É inexpressiva a presença de construtoras trabalhando na produção de habitações.

Data de 1970 a construção de um conjunto de casas - Bairro São Francisco - pela Imobiliária Idyllo Bonadiman cujo loteamento foi aprovado em 30/05/69 consistindo em 33 quadras e 433 lotes. Entretanto esta parece ter sido uma experiência isolada.

Recentemente começa-se a notar o interesse de empresas no que tange à produção de habitações no município. Os exemplos mais significativos são o Parque Residencial José Maria Ferreira e o Residencial Cristo Rei que consistem em habitações para classe média-baixa e baixa.

O Conjunto Residencial Cristo Rei constitui um empreendimento da CIMA - Construtora e Incorporadora Maranhão Ltda que aqui age como loteadora, incorporadora e construtora. O loteamento Cristo Rei foi aprovado pelo Decreto 384/81 com área de 95.000m². A construção dos blocos de apartamentos está em fase final e as vendas foram contratadas a uma empresa

especializada - CONSULTAN - Consultoria, Administração e Vendas de Imóveis Ltda.

A viabilidade e o sucesso do empreendimento parece terem sido constatados pela empresa, que já adquiriu 3 novas áreas no município, próximas a essa região, e pretende construir outro conjunto de casas e blocos de apartamentos.

O Parque Residencial José Maria Ferreira é um empreendimento da Imobiliária Capixaba S/A (IMCASA). Esta imobiliária, que é uma das empresas que detêm as maiores áreas loteadas no município, num total de 4 loteamentos, possui um grande loteamento - Nova Valverde, aprovado em 14/12/76 em que se inseria o projeto de construção de blocos de apartamentos. Este loteamento foi algumas vezes modificado - Decretos 93/78 e 246/79 - sempre ocorrendo o desmembramento em lotes de áreas anteriormente reservadas a equipamentos tais como hotel, restaurante, posto de gasolina, supermercado, posto médico.

A área em que estava prevista a construção dos blocos de apartamentos foi subdividida pelo Decreto 246/76. É nesta área que se iniciou a construção do conjunto habitacional. A primeira etapa, construção de casas, foi feita pela própria imobiliária, a segunda etapa - 188 casas foi contratada à Construtora e Incorporadora Maranhão (CIMA) e uma terceira etapa (ainda não iniciada) - construção de blocos de apartamentos foi também contratada à CIMA que aqui atua apenas como construtora. O financiamento e a venda dessas habitações está sob a responsabilidade da COHAB.

Outro caso de conjunto cuja responsabilidade do financiamento e das vendas é da COHAB-ES é o conjunto em Areinha de 191 casas, em fase inicial próximo à sede do município. O loteamento foi feito pela Imobiliária Rincão (Loteamento Fazenda Mocambo), aprovado pelo Decreto 320/80, e a construção das habitações ficou a cargo da empresa Espírito Santense de Obras Ltda.

Existem ainda os conjuntos: Santana - 188 casas, cujo proprietário no

Decreto de aprovação do loteamento - Decreto 71/77 - é a COHAB-ES e o conjunto residencial Vale da Esperança de propriedade da COHAB-ES, construído em área cedida pela COFAVI em fins de 60.

Uma outra situação da produção de habitações que ocorre quase exclusivamente ao longo da Av. Expedito Garcia, é a construção de edifícios de apartamentos cujo andar térreo funciona, via de regra, como ponto comercial. Esses edifícios são em geral construídos pelos proprietários dos terrenos que contratam empreiteiros (às vezes construtoras sem registro na prefeitura). Muitos deles são feitos para fins de aluguel. De uma maneira geral, a presença de edificações de gabarito superior a 3 pavimentos aparece de forma atomizada no município como um todo.

2.2. SETOR DE INVASÕES

A importância do setor de invasões em Cariacica, reside principalmente na extensão das áreas invadidas e no grau de consolidação das mesmas. Entretanto não se pode esquecer que os processos de invasão continuam presentes no município. Isto caracteriza a impossibilidade de grande parte da população participar do mercado de habitações, quer seja adquirindo uma habitação pronta (cuja oferta como já foi dito é muito restrita), quer seja adquirindo um lote passível de ser ocupado através da auto-construção.

Soma-se à questão dos preços dos terrenos - questão ainda não pesquisada - o problema da localização dos loteamentos ofertados no município, cuja distância aos centros de trabalho e serviços pode inviabilizar a compra.

2.3. SUBMERCADO DOS LOTEAMENTOS

No município de Cariacica o submercado de loteamentos aparece como o mais significativo. Cerca de 22% da área total do atual perímetro urbano legal já se encontra loteada. O perímetro urbano por sua vez abrange 40% da área do município.

Do total de 211 loteamentos temos que 149 são aprovados pela PMC, 62 são clandestinos. Entre os 149 aprovados temos ainda que apenas 66 estão registrados em cartório. Isto significa que apenas 31,28% dos loteamentos do município existem legalmente para fins de venda.

O quadro a seguir mostra os loteamentos segundo condição legal por zona fiscal.

QUADRO 1

LOTEAMENTOS DO MUNICÍPIO DE CARIACICA NO PERÍODO 1946 a 1981

ZONA FISCAL	SITUAÇÃO DO LOTEAMENTO			
	REGISTRADOS	APROVADOS (PMC)	CLANDESTINOS	TOTAL
01	03	09	03	12
02	01	03	03	06
03	06	17	02	19
04	17	22	11	33
05	04	06	04	10
06	-	05	05	10
07	07	21	06	27
08	10	30	16	46
09	03	07	01	08
10	17	30	10	40
TOTAL	68	150	61	211
% EM RELAÇÃO AO Nº TOTAL DE LO- TEAMENTOS	32,23	71,09	28,91	-

Fonte: Listagem do Departamento de Obras da PMC.

OBS: Não foram incluídas modificações de loteamentos já aprovados.

Esses loteamentos localizados esparsamente deixam entre si grandes áreas desocupadas estendendo de forma desaconselhável a malha urbana. Existem no perímetro urbano legal cerca de 20 propriedades com área acima de 100ha, estando 9 destas em áreas sob pressão para ocupação urbana. Existem outras 20 propriedades com áreas entre 50 e 100ha, estando 13 em áreas sob pressão e ainda grande número de propriedades com área entre 10 e 50ha. Muitas dessas propriedades estão cadastradas no INCRA, pagando imposto territorial rural.

O processo de loteamentos se intensificou na década de 70 quando surgiu a maioria dos loteamentos existentes. O quadro 2 mostra os loteamentos aprovados pela PMC no período 50/80. Se procurarmos relacionar o número de loteamentos aprovados com gestões de prefeitos, podemos perceber que existe uma correlação significativa. Os maiores números de aprovações de loteamentos ocorreram nas gestões de Jocarly Gomes Salles, Vicente Santório Fantini e Aldo Alves Prudêncio. Vale registrar que embora esses 3 prefeitos tenham estado à frente da prefeitura por 2 vezes cada um, o número de loteamentos aprovados em cada administração é significativo. Por outro lado, parece sintomático o fato desses prefeitos terem sido eleitos mais de uma vez.

Outro registro a ser feito diz respeito a uma campanha para regularização de loteamentos feita pela Prefeitura em 1979/80, por ocasião da implantação do cadastro municipal. Ocorreu no período grande número de regularizações de loteamentos já ocupados e até então sem aprovação. Isto contribuiu para aumentar o número de loteamentos aprovados a partir de 1977.

QUADRO 2

LOTEAMENTOS EM CARIACICA SEGUNDO ANO DE APROVAÇÃO PELA PMC E POR ZONAS FISCAIS

ZONA FISCAL	ANO DE APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO PELA PMC																															
	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	
01				1		1			2				1			1													1	1		1
02																			1												1	1
03	1			1	2	1							1	1				1			1						1	2	1	3	1	
04						1							1					1											3	3	6	7
05					1	1	1							1													1	1				
06		1				1															1	1		1								
07	1		1	1	2	4	2						1	1						2		1						4				
08	1			1	2	1	1	1		1			1	1			2	1	1	2	3							3	6		2	
09													1	1			1			1				1								
10				1											1	1		3	1	4	1						2	1	4	2	5	4
TOTAL	3	1	1	5	7	10	4	1	2	1	-	-	3	4	3	2	3	6	3	10	6	1	-	2	-	2	3	18	13	15	15	
ADMINIS TRAÇÃO		LICÉRIO F. DUARTE 14 lots - 9,86%				JOCARLY G. SALLES 17 lots - 11,97%				EDUARTINO SILVA 4 lots - 2,82%			JOCARLY G. SALLES 12 lots - 8,45%				VICENTE S. FANTINI 25 lots - 17,61%				ALDO PRUD. 1 lot. 0,70%		VICENTE S. FANTINI 7 lots - 4,93%			ALDO A. PRUDÊNCIO 62 lots - 43,65%						
TOTAL E % POR DÉCADAS	35					34					76																					
	24%					23%					53%																					

Fonte: Arquivo de Decretos de Aprovação PMC.

OBS: Não foram incluídas modificações de loteamentos já aprovados.

Em geral os loteamentos em Cariacica são destinados à população de renda média-baixa e baixa não apresentando a oferta variação significativas. O tamanho médio dos lotes está em torno de 300m², segundo dados das plan_{tas} dos loteamentos e dos decretos de aprovação*.

A maioria dos loteamentos aprovados pela PMC no período 1950 a 1980 foram registrados sob a responsabilidade de pessoas físicas - 97 loteamentos que representam 66,90% do total. A participação de empresas compreendeu 47 loteamentos o que corresponde a 32,41% do total, e do poder público - 01 loteamento, ou seja, 0,69% do total.

A presença de empresas loteando no município cresce na década de 70, ganhando importância.

QUADRO 3

LOTEAMENTOS APROVADOS POR TIPO DE EMPREENDEDOR NO PERÍODO DE 1950 A 1980

PERÍODO TIPO DE LOTEAD.	50/59		60/69		70/79	
	Nº ABS.	%	Nº ABS.	%	Nº ABS.	%
Pessoas Físicas	24	68,57	31	88,58	43	53,75
Empresas	11	31,43	04	11,42	36	45,00
Poder Público	-	-	-	-	01	1,25
TOTAL	35	100,00	35	100,00	80	100,00

Fonte: Listagem de Loteamentos da PMC.

*A pesquisa sócio-econômica registra o tamanho médio de lotes igual a 263,92m². Nessa pesquisa estão incluídos os diversos tipos de assentamentos.

Na relação de loteamentos obtida na Secretaria de Obras da Prefeitura do município aparecem 18 empresas responsáveis por loteamentos. Entretanto tomando também outras fontes quais sejam: Catálogo Telefônico de 1981/82, lista de empresas com áreas registradas no Cartório de Registros Geral de Imóveis de Cariacica, cadastro de possíveis fornecedores para CST realizado pelo IDEIES em 1980, lista de loteamentos em tramitação para aprovação no IJSN, temos que o número de empresas imobiliárias que atuam em Cariacica é 47, existindo ainda 10 empresas construtoras.*

Das empresas que trabalham com loteamentos pode-se destacar 5 empresas principais que possuem áreas acima de 100ha sendo responsáveis por um total de 23 loteamentos. Existem ainda outras empresas com áreas entre 50 e 100ha que possuem um conjunto de 17 loteamentos. Das empresas restantes: temos 22 que são responsáveis por apenas 1 loteamento, 2 empresas responsáveis por 2 cada, 01 empresa responsável por 3 loteamentos. As empresas restantes possuem ou áreas registradas no Cartório sem lotear ou apenas constam da listagem mas não se conseguiu detectar loteamentos ou outras atividades em Cariacica.

O quadro 4 mostra as principais imobiliárias.

O quadro 4.1 mostra os principais proprietários loteadores.

*Ver listagem em anexo.

QUADRO 4

PRINCIPAIS IMOBILIÁRIAS EM CARIACICA

IMOBILIÁRIA	PROPRIETÁRIOS	ÁREA EM CARTÓRIO (m ²)	LOTEAMENTOS			
			NOME	DATA	ÁREA (m ²)	LOCAL
1. Sociedade Imobiliária Itacibã Ltda		21.840	Campo Grande II	30/09/50	129.500,00	Campo Grande
			Campo Grande	15/02/73	694.400,00	Campo Grande
			Alto Lage	15/02/73	1.132.000,00	Itacibã
			Sito em C. Grande	28/01/77	696.536,00	Campo Grande
		21.840			2.652.436,00	
2. Schwab Empreendimentos Imobiliários Ltda			Porto Belo	04/01/78	969.680,00	Porto Cariacica
			Porto Belo I	06/07/78	320.202,00	Porto Cariacica
			Porto Belo II	09/03/79	470.420,00	Porto Cariacica
					1.760.302,00	
3. Imobiliária Canaã Ltda	Marco Machado de Olivei ra	961.400	Boa Vista	05/76	47.380,00	Sítio Velho
			Bairro Nova Canaã	22/05/79	412.714,60	Flexal
	Joel da Silva Rabelo		Bairro Flexal	22/05/79	471.720,00	Flexal
			Bairro Flexal II	15/02/80	75.498,00	Flexal
			Bairro Vila Nova	-	271.930,00	Vila Nova
			Vila Merlo	-	445.590,00	-
		961.400			1.724.832,60	
4. Imobiliária Capixaba (Hoje o nome é Valverde Construções e Incorpora ções Ltda)	Manoel Ferreira	227.000	Bairro Vila Capixaba	16/10/50	570.129,00	Itanguã
			Salomão Nader	Vila Itacibã I	06/04/53	99.642,00
	Vila Itacibã II			19/12/56	76.708,00	Itacibã
	Nova Valverde			14/12/76	700.000,00	Itanguã
		227.000			1.446.479,00	

Continuação do Quadro 4

IMOBILIÁRIA	PROPRIETÁRIOS	ÁREA EM CARTÓRIO (m ²)	LOTEAMENTOS			
			NOME	DATA	ÁREA (m ²)	LOCAL
5. Imobiliária Universal	Waldecy Tonezani	65.000,00	Bairro Itapemirim	17/01/77	232.810,00	Barbados
	Walmir Tonezani	31.389,00	Bairro V. Prudêncio I	14/09/78	225.518,23	Tabajara
			Vila Campo Grande	14/07/80	89.388,00	Cruz. do Sul
			Bairro V. Prudêncio II	-	447.659,50	Tabajara
			São Bernardo	-	71.552,00	-
			Campo Novo	-	93.040,00	Cruz. do Sul
					1.159,967,70	
6. Imobiliária e Construtora Canal	Sebastião Canal	808.840,00	Bairro CEASA	19/09/77	156.870,00	Est. Contorno
	José Canal	169.239,00	Lot. Universitário	27/02/78	40.820,00	São Geraldo
			Lot. Modelo	17/08/78	169.239,00	Tabajara
			Parque Prolar II	31/10/80	445.909,00	Rio Grande
		1.181.799,00			811.838,00	
7. Marazul Imóveis	Alcir de Vargas Silva	174.633,08	Vale dos Reis	22/05/79	233.424,25	Beira Rio
	Orli de Vargas Silva	241.492,35	Bairro Vila Rica	23/07/79	69.690,00	Itaquari
			Jardim Boa Vista	15/10/79	174.955,00	Piranema
			Vale dos Reis II	28/07/80	119.613,29	Novo Brasil
			49 lotes (± 14.700)	Parque do Contorno	04/11/80	70.000,00
		670.515,43			667.682,54	
8. Idyllo Bonadiman Incorporações		197.999,24	Bairro S. Francisco	30/05/69	197.999,24	S. Francisco
		379.115,00	Bairro St ^a Bárbara	13/06/79	379.115,00	São Vicente
		577.114,24			577.114,24	

continua

Continuação do Quadro 4

IMOBILIÁRIA	PROPRIETÁRIOS	ÁREA EM CARTÓRIO (m ²)	LOTEAMENTOS			
			NOME	DATA	ÁREA (m ²)	LOCAL
9. Imobiliária Capital	Jandir Compez (func)	103.950,00	Residencial Vista Dourada	23/10/80	73.666,69	-
		100.000,00	Jardim de Alah I e II	25/05/79	438.922,50	Rio Marinho
		203.950,00			512.589,19	
10. Siqueira Empreendimen tos Imobiliários		50.000,00	Retiro	-	334.400,00	Graúna
		102.630,00	Camará	-	165.005,00	Gangaúba
		142.170,00				
		294.800,00			499.504,00	
11. Imobiliária Rincão		561.917,76	Fazenda Mocambo	-	73.073,00	Cariacica
		561.917,76			73.073,00	
12. Marinho Nogueira Casa Nova		502.111,00	Nova Campo Grande	-	-	Itapoca
		502.111,00				

Fontes: Listagem de Loteamentos da PMC
 Decretos de Aprovação dos Loteamentos
 Plantas dos Loteamentos
 Cartório de Registro Geral de Imóveis de Cariacica

QUADRO 4.1

PRINCIPAIS PROPRIETÁRIOS LOTEADORES EM CARIACICA

EMPREENDEDOR	ÁREA EM CARTÃO RIO (m ²)	LOTEAMENTOS			
		NOME	DATA DE APROV.	ÁREA LOTEADA	LOCAL
Luiz Carlos Gonçalves Laranja	680,8ha 6.808.000	Bairro Campo Belo A	27/01/77	172.510	Vila Isabel
		Bairro Campo Belo B	27/01/77	692.500 (86ha)	Vila Isabel
Pedro Servino	160ha 1.600.000	Bairro Rio Marinho	04/02/64	133.410 (13ha)	Caçaroca
Nelson Ramos	70ha - 3 alqueires 700.000 144.000	Núcleo "Otto Ramos"	19/08/69	239.727 (23ha)	Rio Marinho
Floriano Varejão	12 alq. / 576.000 4ha+19ha/230.000	Bairro Nova Brasília	24/09/54	74.735 (7,4ha)	Itanguã
Amélia Rodrigues Siqueira	-	Bairro Sito em Flexal	20/11/50	256.000	Flexal
		Bairro Sito em Flexal	27/07/55	230.133 (48,6ha)	
Jacyra Rodrigues	466.166	Bairro Sito em Cariacica	-	25.000 (2,5ha)	Cariacica
Hugo das Chagas	-	Marinho	-	439.044 (43,9ha)	

continua

Continuação

EMPREENDEDOR	ÁREA EM CARTÃO RIO (m ²)	LOTEAMENTOS			
		NOME	DATA DE APROV.	ÁREA LOTEADA	LOCAL
Celso Merlo - Jamil Zougin	435.500	Bairro Vila Merlo	-	445.590 (44,5ha)	Cariacica
Geraldino Santório	100.000 290.400	Bairro Graúna	03/03/70	122.494 (12,2ha)	Tabajara
Máximo Almeida	-	Bairro Rio Branco Bairro Paulicéia	03/05/77 -	148.810 173.937 (32,2ha)	Campo Grande Itacibã
João Furtado	50.000	Novo Brasil	27/07/67	319.000 (31,9ha)	Boa Vista
Fernando Inácio e Luiz Carlos Moreira	290.400 4 alq. - 192.000	Campo Verde	08/05/79	316.264 (31,6ha)	Bairro Tabajara
João Buback	122.416	Vila Santa Luzia Bairro Santo André I Bairro Santo André II	19/11/66 03/09/69 27/03/78	43.254 104.350 152.130 (29,9ha)	Campo Grande Campo Grande Campo Grande

As imobiliárias têm atuado tanto em loteamentos que passam pelo processo normal de aprovação, quanto loteando clandestinamente. Ocorrem casos em que uma mesma imobiliária possui loteamentos aprovados e loteamentos clandestinos. Os quadros (5 e 6) dão uma visão da distribuição dos loteamentos por tipo de empreendedor segundo as zonas fiscais do Município, no período 50/80.

QUADRO 5

LOTEAMENTOS APROVADOS PELA PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA, SEGUNDO TIPO DE EMPREENDEDOR, NO PERÍODO 50/80, POR ZONAS FISCALIS

ZONAS FISCALIS	ANO DE APROVAÇÃO TIPO DE EMPREENDEDOR	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80		
		1	Empresas Imobiliárias Pessoas Físicas Poder Público				1	1				1	1			1			1												1	1		1
2	Empresas Imobiliárias Pessoas Físicas Poder Público																				1											1	1	
3	Empresas Imobiliárias Pessoas Físicas Poder Público	1			1	2	1								1	1			1				1						1	2	1	2	1	
4	Empresas Imobiliárias Pessoas Físicas Poder Público						1								1					1										1	1	3	6	
5	Empresas Imobiliárias Pessoas Físicas Poder Público						1	1	1							1												1			1	2		
6	Empresas Imobiliárias Pessoas Físicas Poder Público		1					1														1	1			1								
7	Empresas Imobiliárias Pessoas Físicas Poder Público	1			1	1		4	1						1							2		1						1	3			
8	Empresas Imobiliárias Pessoas Físicas Poder Público	1				1	1		1		1				1	1		1	1	1		2	3		1					3	6	2		
9	Empresas Imobiliárias Pessoas Físicas Poder Público	1													1			1				1				1								
10	Empresas Imobiliárias Pessoas Físicas Poder Público					1										1	1			3		4	1					2	1		2	1	4	2
TOTAL POR ANO	Empresas Imobiliárias Pessoas Físicas Poder Público	3	1	1	4	4	8	3	1	1	1			3	4	3	2	2	6	2	1	6	1	1	2		2	2	4	5	12	11		
TOTAL		4	1	1	5	6	10	4	1	2	1			3	6	3	2	3	6	2	10	6	1	1	2	-	2	3	18	14	17	16		

Fonte: Relação de loteamentos aprovados pela Prefeitura de Cariacica.

QUADRO 6

LOTEAMENTOS SEM DECRETO EM CARIACICA SEGUNDO TIPO DE EMPREENDEDOR E POR ZONAS FISCAIS

TIPO DE EMPREENDEDOR ZONAS FISCAIS	EMPRESAS IMOBILIÁRIAS	PESSOAS FÍSICAS	PODER PÚBLICO	TOTAL
01		02		02
02	01	01		02
03	02			02
04	05	06		11
05		04		04
06		04		04
07		06		06
08	04	13	01	18
09				
10	02	07		09
TOTAL	14	33	01	48

Fonte: Departamento de Obras da PMC.

Verifica-se que a presença de imobiliárias aparece mais forte na zona 4 que compreende a região de Piranema/Roda D'Água que vem passando por um processo intenso de parcelamento e de uma maneira geral, ao norte da aglomeração com grandes loteamentos na zonas 3, 2 e 1.

Entretanto, algumas dessas principais imobiliárias são de propriedade de antigas famílias proprietárias de grandes extensões de terras no Município.

Na verdade o maior peso no processo de loteamentos e na incorporação de terras para uso urbano em Cariacica tem sido o dos grandes proprietários.

Na região ao Sul de Campo Grande (zona 8 e 9) a presença de pessoas físicas loteando é mais forte. Os loteamentos que aí aparecem tem sido de menor porte do que aqueles ao norte da BR-262 e aparece um nº maior de loteamentos clandestinos.

Existem grandes vazios em mãos de antigos proprietários em áreas sob pressão para ocupação.

A concentração da posse de terra dá à especulação um caráter monopólico, e faz crescer o papel dos proprietários fundiários na estruturação do espaço urbano do Município, principalmente a medida que estes se mesclam com os empreendedores imobiliários.

A oferta de lotes salta a frente da demanda existindo grandes loteamentos sem ocupação.

A ação da Prefeitura enquanto agente disciplinador da ocupação urbana não existe. Pelo contrário, o processo desordenado da ocupação parece se dar com a conivência do poder público local, cuja sustentação parece advir dos grupos mais significativos do mercado de terras.

EMPRESAS IMOBILIÁRIAS E CONSTRUTORAS EM CARIACICA

- . 1. CIMA - Construtora e Incorporadora Maranhão Ltda.
- . 2. Construtora Gomes Ltda.
- . 3. Ipanema Construções e Engenharia Ltda.
- . 4. Jumar Construtora Indústria e Comércio
- . 5. Consepro Ltda.
- . 6. Sanec - Saneamento Eng. Construções Ltda.
- . 7. Tecnart
- . 8. Tetramal (terraplenagem)
- . 9. Plano Engenharia e Construção Civil
- . 10. Soteco Construtora Ltda.
- . 11. Equipe Lançamentos Imobiliários Ltda.
- . 12. Imobiliária Modelo Ltda.
- . 13. Sinai Empreendimentos
- . 14. Imobiliária Canal Ltda.
- . 15. Imobiliária Globo Ltda.
- . 16. Imobiliária Norte Sul Ltda.
- . 17. Ipiranga Empresa Imobiliária Ltda.
- . 18. Marazul Imóveis Ltda.
- . 19. Plani - Planejamento Imobiliário Ltda.
- . 20. Imobiliza
- . 21. Sotelândia
- . 22. Imobiliária Campo Grande
- . 23. Sociedade Madex
- . 24. Sociedade Imobiliária Itacibã
- . 25. Imobiliária Rincão
- . 26. Danny Empresa Imobiliária

- . 27. Casa Nova - Marinho Nogueira
- . 28. Imobiliária Rio Marinho
- . 29. Imobiliária Pingo de Ouro
- . 30. Sial - Sociedade Imobiliária Alvani Ltda
- . 31. Imobiliária Capixaba S/A - IMCASA/Irmãos Ferreira
- . 32. Gaburro Empresa Imobiliária
- . 33. Imobiliária Universal
- . 34. Siqueira Empreendimentos Imobiliários
- . 35. Imobiliária Canãa
- . 36. Imobiliária Capital
- . 37. Idyllo Bonadiman Incorporação
- . 38. Gleba - Empreendimentos Imobiliários
- . 39. Galiléia - Empreendimentos Imobiliários
- . 40. Sociedade Imobiliária Amorim e Filhos
- . 41. MAC - Comércio Imobiliário Ltda
- . 42. Rabelo Emp. Imobiliária
- . 43. Imobiliária Aliança
- . 44. Imobiliária Rio Mar
- . 45. Imobiliária Doce Lar Ltda
- . 46. Imobiliária Ramiro Leal
- . 47. Sociedade Imobiliária Hércules
- . 48. Irmãos Firme
- . 49. Imobiliária Hugolândia
- . 50. Ajax Imóveis
- . 51. Belplano Empreendimentos Imobiliários Ltda
- . 52. Schwab Empreendimentos Imobiliários Ltda
- . 53. Wander Imóveis Ltda

- . 54. Imobiliária Boa Terra
- . 55. Imobiliária Jowal Ltda
- . 56. Imobiliária Cariacica Ltda
- . 57. Imobiliária Beira Rio Ltda

FONTES:

- . Relação de loteamentos da Secretaria de Obras da Prefeitura de Cariacica.
- . Catálogo Telefônico de 1981/82.
- . Listagem de empresas com áreas registradas no Cartório de Registros Geral de Imóveis de Cariacica.
- . Cadastro de possíveis fornecedores para a CST elaborado pelo IDEIES em 1980.
- . Lista de loteamentos cujos processos estão em tramitação para aprovação no IJSN.

3.

BIBLIOGRAFIA

CHICHEVSKY, Nora. *Política urbana e mercado de terras na região metropolitana de Porto Alegre - 1950/1979*. Porto Alegre, 1980.

SANTOS, Sarah Maria Monteiro. *Transformação do uso do espaço; o caso do município de Vila Velha-ES*. Rio de Janeiro, COPPE/UFRJ, 1982. (Tese).

SUPERINTENDÊNCIA DO DESENVOLVIMENTO DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELO HORIZONTE. *O mercado da terra na região metropolitana*. BH, PLAMBEL, 1978.

EMPRESAS DO RAMO IMOBILIÁRIO EM CARIACICA AGRUPADAS SEGUNDO SUA PRINCIPAL FUNÇÃO TOMANDO COMO BASE AS SEGUINTE FONTES:

- . Relação de ISS da Prefeitura Municipal de Cariacica.
- . Relação de loteamentos da Secretaria de Obras da Prefeitura de Cariacica.
- . Catálogo Telefônico de 1981/82.
- . Listagem de empresas com áreas registradas no Cartório de Registros Gerais de Imóveis de Cariacica.
- . Cadastro de possíveis fornecedores para a CST, elaborado pelo IDEIES em 1980.
- . Lista de loteamentos cujos processos estão em tramitação, para pedido de aprovação, no IJSN.

EMPRESAS DO RAMO IMOBILIÁRIO EM CARIACICA

- EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO

- 1) Plinio Cuineu Kohler Const. Civil
- 2) S.R. Simonassi e Cia Ltda
- 3) Renato Cesar Soares
- 4) Joel Carlos Ltda
- 5) Wener Construtora e Incorporadora Ltda
- 6) Construtora Armoni Ltda
- 7) Construtora Sena Lima Ltda
- 8) Construtora Parnaíba Ltda
- 9) Boje - Construções e Acabamentos Ltda
- 10) Sernix Engenharia S/A
- 11) Sade - Sul Americana de Engenharia S/A
- 12) C.V.M. Construtora Viola Maio Ltda
- 13) Construtora Oxford Ltda
- 14) Sawas Construção e Incorporação Ltda
- 15) Construtora e Incorporadora Araguaia Ltda
- 16) COMPAS - Construção Pavimentação e Ajardinamento Ltda
- 17) Zanella Engenharia Ltda
- 18) Construtora Vargas Santos Ltda
- 19) Lourenço Construtora e Incorporadora Ltda
- 20) Construtora e Incorporadora Marabá Ltda
- 21) Izabel Fernandes da Silva
- 22) Lima Construções S/A
- 23) José Gonçalves de Oliveira
- 24) R.M.O. Agenor Messias
- 25) Florensil da Silva Bicalho
- 26) Construtora G. Santos Ltda
- 27) José Antonio da Silva
- 28) Pruma Construção Civil Ltda
- 29) Construtora Rodrigues Ltda
- 30) Marison - Knudseu Engenharia S/A
- 31) Construtora Antunes Ltda
- 32) João Astore
- 33) Elea Construtora Euler e Barbosa Ltda

- 34) Pedro Simonetti
- 35) Construtora Transportadora e Pavimentação Zamprognó Ltda
- 36) Contral - Construções e Transportes Ltda
- 37) Condelpa - Const. Dec. e Pavim. Ltda
- 38) Cetal - Cia de Engenharia e Trab. Administrativo
- 39) Construtora Zadrê ou Ind. e Com. Ltda
- 40) Gonçalves Pereira Ltda
- 41) Construtora Gonçalves e Ferreira Ltda
- 42) Antonio Joaquim Santana
- 43) Jamuth - Construções e Acabamentos Ltda
- 44) Marques e Reda Ltda
- 45) Construtora Suvenil Ltda
- 46) Concivil Construções Civil Ltda
- 47) Idyllo Bonadiman Incorporadora e Imobiliária Ltda
- 48) Irmãos Cassiano Ltda
- 49) Construtora Caterido Ltda
- 50) Ailton Viana
- 51) Empreiteira União Ltda
- 52) Teixeira e Santos
- 53) José Euclides de Oliveira
- 54) José Gurmecindo de Oliveira
- 55) Construtora CRMRS Ltda
- 56) Constep - Construções, Paisagismo e Acab. Ltda
- 57) Marques Revestimentos e Cabamentos na Construção Civil
- 58) Delta Mar Ltda
- 59) Cia Construtora Comercial e Importadora Ltda
- 60) Kagel Construções e Pavimentações
- 61) Eccon - Engenharia Civil e Construtora Ltda
- 62) Angeli Construções Ltda
- 63) João Divino de Oliveira
- 64) Construtora Guilherme Farias Ltda
- 65) Rangel Rangel - Construtora Incorporadora Ltda
- 66) Construtora Colodetti Ltda
- 67) Construtora Zache Ind. e Comércio Ltda
- 68) Construtora e Instaladora Rondelli Ltda
- 69) Caeng - Capixaba de Engenharia
- 70) Antonio Arroni Rodrigues

- 71) Construtora Campo Grande Ltda
- 72) João Trancoso
- 73) Sebastião Rodrigues Miranda
- 74) Construtora Pimentel Ltda
- 75) Construtora Morone Ltda
- 76) Construtora Correa Ltda
- 77) Hilário Batista
- 78) Construtora Gonçalves e Souza Ltda
- 79) Casa Limpa Acabamentos e Construção Civil Ltda
- 80) Construtora Adriana Silva Ltda
- 81) J. Silva Construções Ltda
- 82) Construções Macique Ltda
- 83) Construções Incorporadora Real Ltda
- 84) Anacário Rosa - Rosa Construções
- 85) Construtora Verzoni Ltda
- 86) CIPAV - Construção e Indústria Pavimentação Ltda
- 87) Construtora Meira e Moura Ltda
- 88) Ipanema Construções e Engenharia Ltda
- 89) Nelson Lopes de Oliveira
- 90) Tecnart - Projetos e Construções Ltda
- 91) José Martins de Oliveira
- 92) Gonçalves Pereira Ltda
- 93) Construtora Gonçalves e Ferreira Ltda
- 94) Antonio Joaquim Santana
- 95) Hilário Francisco Trancoso
- 96) Casa Grande Acabamento de Construção Civil Ltda
- 97) CIMA - Construtora Incorporadora do Maranhão Ltda
- 98) Construtora Gomes Ltda
- 99) Jumar Construtora Indústria e Comércio
- 100) CONSEPRO Ltda
- 101) SANEC - Saneamento, Engenharia e Construções Ltda
- 102) PLANO - Engenharia e Construção Civil
- 103) SOTECO - Construtora Ltda
- 104) SINAI Empreendimentos

IMOBILIÁRIAS

- 1) Imobiliária Pingo de Ouro Ltda
- 2) Imobiliária Globo Ltda
- 3) Espacial Empreendimentos Imobiliários Ltda
- 4) Imobiliária Bom Pastor Ltda
- 5) Locadora Gomes e Gonçalves Ltda
- 6) Imobiliária Beira Rio Ltda
- 7) Imobiliária Cariacica Ltda
- 8) José Amílcar Varejão Santana
- 9) Vacan - Empreendimentos Imobiliários
- 10) Imobiliária Modelo Ltda
- 11) Equipe Lançamentos Imobiliários Ltda
- 12) Imobiliária Campo Grande Ltda
- 13) Direção Empreendimentos Imobiliários S/A
- 14) Dilva Severiano Salles
- 15) Jorge Monfardini Enanen
- 16) Bourguignon Incorporações Ltda
- 17) Galiléia Empreendimentos Imobiliários Ltda
- 18) Incocil Construções Civil Ltda
- 19) Ipiranga Empreendimentos Imobiliários Ltda
- 20) Imobiliária Aliança Ltda
- 21) ADD - MARK Comercialização e Serviços Ltda
Eduardo Augusto dos Santos e Vera Lúcia dos Santos
- 22) Maruzul Imóveis Ltda
- 23) PLANI - Planejamento Imobiliários
- 24) Imobiliária Joval Ltda
- 25) SCHWAB - Empreendimentos Imobiliários Ltda
- 26) Imobiliária Rio Negro Ltda
- 27) Imobiliária Canal Ltda
- 28) Imobiliária Brasilândia Ltda
- 29) Imobiliária Norte Sul Ltda
- 30) IMOBILIZA
- 31) Sociedade MADEX
- 32) Sociedade Imobiliária Itacibã
- 33) Imobiliária Rincão
- 34) Damy Empreendimentos Imobiliários
- 35) Casa Nova - Marinho Nogueira
- 36) Imobiliária Rio Marinho

- 37) SIAL - Sociedade Imobiliária Alvani Ltda
- 38) IMCASA - Imobiliária Capixaba S/A - Irmãos Ferreira
- 39) GABUINO - Empreendimentos Imobiliários
- 40) Imobiliária Universal
- 41) Siqueira Empreendimentos Imobiliários
- 42) Imobiliária Canaã
- 43) Imobiliária Capital
- 44) GLEBA - Empreendimentos Imobiliários
- 45) Sociedade Imobiliária Amorim e Filhos
- 46) MAC - Comércio Imobiliário Ltda
- 47) Rabelo Empreendimentos Imobiliários
- 48) Imobiliária Rio Mar
- 49) Imobiliária Doce Lar Ltda
- 50) Imobiliária Ramiro Leal
- 51) Sociedade Imobiliária Hércules
- 52) Irmãos Firme
- 53) Imobiliária Hugolândia
- 54) AJAX Imóveis
- 55) Belplano Empreendimentos Imobiliários Ltda
- 56) Wander Imóveis Ltda
- 57) Imobiliária Boa Terra
- 58) Sotelândia

EMPRESA DE SERVIÇOS DE APOIO À CONSTRUÇÃO - ACABAMENTOS, INSTALAÇÕES ETC.
- TERRAPLANAGEM

- 1) EMESPIL - Empreiteira Espírito-santense Ltda
- 2) Construtora Induma Ltda
- 3) Acabec Ltda
- 4) América Acabamentos em Construção Civil Ltda
- 5) Instaladora Calegari Ltda
- 6) Dora Araújo
- 7) Instaladora Brasília Ltda
- 8) Homero Nunes Conceição
- 9) Sazil - Serviços de Acabamentos Zorzaneli e Irmãos Ltda
- 10) Terraplanagem Domingos Martins Ltda
- 11) Alves e Bastos Instalações Hidráulicas Ltda
- 12) Recptar Recuperadora e Construtora de Imóveis
- 13) Rithcie Construção Civil Ltda
- 14) PRESCONVIL - Prestação de Serviços na Construção Civil Ltda
- 15) PREVERTIL Ltda
- 16) Construtora Siqueira Ltda
- 17) SINEL - Serviços de Instalações Elétricas Ltda
- 18) A Gonçalves Ltda
- 19) Gomes e Mathias e Cia Ltda
- 20) Instaladora Duarte Ltda
- 21) Manoel Herculano da Silva
- 22) Bracon S/A - Técnicas e Manutenção
- 23) CONSTECO - Construtora, Transportes, Conservação Ltda
- 24) CEBE - Construções Elétricas Belo Horizonte Ltda
- 25) Empreiteira Barretos Ltda
- 26) Construtora Veradil Ltda
- 27) SAIL - Serviços de Água e Luz Ltda
- 28) TERCON - Terraplanagem e Construção Ltda
- 29) Antonio Luiz Pereira
- 30) Construtora e Incorporadora Lube Ltda
- 31) Construtora Rodominas Ltda
- 32) Dakota Empresa Nacional Serviços Comerciais Ltda
- 33) Pedro Alvarenga
- 34) Armação de Ferragens Tucum Ltda

- 35) Terraplanagem Salvador Ltda
- 36) Empreiteira Primater Ltda
- 37) Instaladora Espírito Santo Ltda
- 38) Consepro - Consultores p/estudos e pros. Engenharia Eco Ltda
- 39) TETRANAL - Terraplanagem e Construções Ltda
- 40) Revestimentos e Acabamentos Lutke Ltda
- 41) Bernardino Natal
- 42) Marinho Paulo de Souza
- 43) COACI - Conservadora e Administradora Ltda
- 44) Construtora Itanhem Ltda
- 45) Claussi Domingos da Silva
- 46) Edivaldo Krettil
- 47) Aidratil Engenharia e Montagem Ltda
- 48) H.B. Projetos e Desenhos Ltda
- 49) Conservadora Jol Ltda
- 50) Empreiteira Ferreira Ltda
- 51) Conscil - Construção Civil Ltda
- 52) Silva Aplicações de Mão-de-Obra Ltda
- 53) Conservadora Souza Ltda
- 54) J.R. Ltda
- 55) Construtora Espírito Santo S/A
- 56) Serviplan - Serviços de Terraplanagem Ltda
- 57) Franca - Corretagem de Serviços e Representações Ltda
- 58) C.V.L. Construções Ltda
- 59) Pinturas e Acabamentos Rezende
- 60) Rafael Borges do Amaral
- 61) Santos e Miranda
- 62) Souza e Anselmo Ltda
- 63) Serconcil - Serviços de Construção Civil
- 64) Anália Ribeiro de Azevedo
- 65) Lima Sarti e Cia Ltda
- 66) Construtora Piffer Ltda
- 67) Francisco Lindolfo Anselmo
- 68) Jadir de Souza Dal Gobbo - Revestidora Iracema Ltda