

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

PARCELAMENTO DO SOLO EM CARIACICA  
(VERSÃO FINAL)

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

PARCELAMENTO DO SOLO EM CARIACICA  
(VERSÃO FINAL)

ABRIL/1983

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 Oliveira*  
*Rovena Maria Carvalho Negreiros*  
*Sarah Maria Monteiro dos Santos*

DESENHO

*Lastênio João Scopel*

ESTAGIÁRIOS

*Ana Paula Carvalho Andrade*  
*Angela Gomes de Souza*  
*José Luiz de Almeida*  
*Leandro Bongestab*  
*Rita de Cássia Rócio*

ÍNDICE	PÁGINA
1. A EVOLUÇÃO DO PARCELAMENTO E A EVOLUÇÃO DA OCUPAÇÃO .....	5
2. OS EMPREENDEDORES DE LOTEAMENTOS .....	11
3. OS VAZIOS INTRA-URBANOS .....	18
4. OS PREÇOS DOS LOTES EM CARIACICA .....	23
5. SITUAÇÃO LEGAL DOS LOTEAMENTOS .....	25
6. BIBLIOGRAFIA .....	33

## 1. A EVOLUÇÃO DO PARCELAMENTO E A EVOLUÇÃO DA OCUPAÇÃO

---

Uma análise da evolução urbana de um dado município, requer que se estabeleçam critérios e parâmetros que possam ser comparados através do tempo para se criar um quadro elucidativo do processo. A análise do processo de loteamentos, aparece como importante instrumento na análise da evolução urbana, necessitando entretanto de alguns cuidados na sua utilização.

Neste trabalho toma-se como base, para obtenção da evolução dos parcelamentos, os decretos de aprovação da Prefeitura Municipal. No entanto, tem-se claro que as datas dos decretos não coincidem, via de regra, com a implantação dos loteamentos, que na realidade ocorrem muitas vezes antes ou depois da tramitação de sua aprovação. Por outro lado, tomando-se esse critério excluem-se os loteamentos clandestinos e demais ocupações espontâneas. Entretanto, ainda assim o processo de loteamentos aprovados constitui um indicativo de expansão urbana do município, que juntamente com as informações a respeito do processo de ocupação fornecem um quadro das transformações urbanas e do caráter legal dos assentamentos<sup>1</sup>.

É a partir de 1950 que se intensifica o processo de parcelamento do município, que tem seu primeiro momento de pique em 1955 com a aprovação de 10 loteamentos. O mapa (Distribuição Espacial dos Loteamentos - Décadas de Aprovação) mostra a evolução do parcelamento segundo décadas e o quadro I mostra a evolução anual do nº de loteamentos aprovados pela Prefeitura Municipal de Cariacica, segundo a zona fiscal a que pertencem. Vê-se que 60% dos loteamentos aprovados na década de 50 localizam-se nas zonas

---

<sup>1</sup> Para informações sobre o processo histórico da ocupação de Cariacica ver o trabalho: Assentamentos Urbanos do Município de Cariacica.

# QUADRO 1

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													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 - 9,36%					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 - 43,55%			
TOTAL E % POR DECADAS	35										34										76											
	24%										23%										53%											

Fonte: Arquivo de Decretos de Aprovação PMC.

OBS: Não foram incluídas modificações de loteamentos já aprovados

6, 7 e 8, quais sejam, aquelas ao longo da estrada BR-262, saída de Vitória para o sul e oeste do país, asfaltada em 1956<sup>2</sup>.

O crescimento do município passa se dar a partir deste eixo viário e como um prolongamento de Vitória. Na década de 60, quando acontecem profundas mudanças na estrutura econômica do Estado, a massa migrante, que saía do meio rural em busca da aglomeração de Vitória, localiza-se em grande parte no município de Cariacica<sup>3</sup>.

Esta população em sua maioria de baixo poder aquisitivo instala-se, quase sempre, de forma precária. Comparando-se a área loteada em 1970 com a área ocupada<sup>4</sup> verifica-se que durante a década de 60 surgiram novas áreas de ocupação espontânea e/ou invasões. Na verdade o número de loteamentos aprovados na década de 60 é praticamente o mesmo daquele da década anterior, enquanto a população do Município que na década de 50 aumentou em cerca de 20 mil habitantes, sofreu na década de 60 um acréscimo da ordem de 60 mil habitantes.

Em 1970 as áreas ocupadas do município localizavam-se ainda, principalmente no entorno da BR-262, com destaque ao norte para Porto de Santana e ao sul para Bela Aurora, conforme pode ser visto no mapa de ocupação.

É na década de 70, mais precisamente a partir de 77, que o processo de parcelamento se acelera chegando o número de aprovações de loteamentos a se aproximar do total até então existente. A soma dos totais das décadas de 50 e 60 é igual a 69 loteamentos e o total da década de 70 é de 61 loteamentos (ver quadro 1).

---

<sup>2</sup>Ver Cícero Moraes - Geografia do Espírito Santo. Fundação Cultural do Espírito Santo, Vitória, 1974.

<sup>3</sup>Para maiores informações sobre o processo de migração no Espírito Santo, ver trabalho da Secretaria do Planejamento do Estado: Migrações Internas no Espírito Santo.

<sup>4</sup>Comparação feita através dos mapas de ocupação e mapa de loteamentos aprovados por década.

Vale registrar que houve por parte da Prefeitura em 1978/79 uma campanha para regularização de loteamentos em paralelo ao recadastramento imobiliário, ocorrendo um grande número de regularizações de loteamentos já ocupados e sem aprovação. Esse fato contribuiu para aumentar o número de loteamentos aprovados no fim da década.

Em 81, o número de loteamentos aprovados pela Prefeitura Municipal de Cariacica diminuiu, o que pode ser explicado em parte, pelo advento da nova legislação sobre parcelamento urbano-Lei Federal nº 6766 de 19/12/79 e Lei Estadual nº 3384 de 27/11/80 - cujas exigências afastaram alguns empreendedores do mercado ao mesmo tempo que tornou o processo de aprovação mais lento .

Entretanto o mercado imobiliário de Cariacica se apresenta hoje como um mercado loteador, onde continuam ocorrendo loteamentos que não se enquadram nas exigências urbanísticas da nova legislação, muito embora em menor número. Por outro lado, ganha força recentemente no município a atividade de produção de habitações. Ora com pequenos conjuntos de casas construídas por empresas particulares, ora com grandes conjuntos habitacionais financiados pelo BNH.

A ocupação do município hoje, pode ser descrita como densa ao longo da BR-262, seguindo para sul segundo três eixos, quais sejam: as estradas Jardim América/Çaçaroca, Campo Grande/Çaçaroca e Estrada do Tanque. No Norte do município a ocupação é mais intensa ao longo da rodovia José Sete até o cruzamento desta com a BR-101, no trecho da José Sete compreendido entre Porto de Cariacica até a sede municipal, e ao longo da estrada de ferro concentrando-se em Porto de Santana e Flexal. Para oeste a ocupação vem crescendo ao longo da estrada de Piranema (ver mapa de ocupação). A relação sistema viário/ocupação é frequentemente significativa.

Comparando a ocupação existente em 1978 com a dos dias de hoje<sup>5</sup>, foi possível verificar que nestes últimos quatro anos a ocupação se deu principalmente nas regiões de Piranema (zona 4) e ao sul do município (zonas 10 e 8), que podem ser consideradas hoje como as principais áreas da expan

<sup>5</sup>Comparação feita com base na Planta Cadastral obtida a partir de um voo de 1978 e em fotos oblíquas de junho de 82, complementadas por trabalho de campo.

são urbana.

Nestes locais a ocupação se intensificou nos loteamentos existentes, bem como surgiram aí novos loteamentos onde se inicia o processo de ocupação. O interesse do empreendedor imobiliário hoje, está principalmente dirigido para essas regiões.

Também a ocupação de grandes áreas através de invasões marcaram o período de 1978 a 1982. Entre as maiores invasões do município temos: Flexal, localizada ao norte na zona 3, iniciada em abril de 1979 e que em 82 possuía aproximadamente 10.000 habitantes; e Rio Marinho de 1980 contando com cerca de 4500 habitantes, localizados ao sul na zona 10<sup>6</sup>.

Vê-se que o município possui ocupação praticamente estabilizada nos bairros próximos a BR-262 - Campo Grande, Vila Capixaba, Jardim América, Alto Lage, Itanguá, Itaquiri - oriundos de loteamentos antigos com alto grau de consolidação estando alguns em processo de renovação urbana. Nestes locais existem poucas áreas desocupadas passíveis de ocupação.

Outra região consolidada é a região da sede do município, em cujo entorno, recentemente, têm sido implantados alguns grandes loteamentos e conjuntos de COHAB, cuja ocupação é ainda incipiente.

Entretanto a tendência principal de parcelamento continua sendo a região de Piranema (Z04), vindo em seguida a região sul do município.

Tomando como base os pedidos de fixação de diretrizes para loteamentos encaminhados ao IJSN, no período de agosto de 1981 a dezembro de 1982, exigência da nova legislação, tem-se que no momento existem 11 loteamentos estudados distribuídos segundo localização nas zonas fiscais e tipo de empreendedor da seguinte forma:

---

<sup>6</sup>Informações colhidas em jornais.

ZONA FISCAL	TIPO DE EMPREENDEDOR	Nº DE LOTEAMENTOS
02	COHAB	1
04	Empresa Imobiliária	4
04	Pessoa Física	2
08	Empresa Imobiliária	1
09	Empresa Imobiliária	1
08/10	Empresa Imobiliária	2
TOTAL		11

## 2.

## OS EMPREENDEDORES DE LOTEAMENTOS

O setor imobiliário do Espírito Santo é de estruturação recente com poucas empresas antigas e tradicionais no ramo. A expansão do mercado imobiliário, principalmente da Grande Vitória, que tem início no final dos anos 60 e continua durante a década de 70 pode ser explicado por uma série de fatores entre os quais é possível destacar: o processo de concentração da renda por que passa o Espírito Santo nos últimos vinte anos, as condições gerais da economia do país (inflação que estimula investimento em imóveis), a presença do Estado financiando um grande número de habitações via SFH e viabilizando a urbanização com grandes obras viárias, e também a solicitação sofrida pelo setor da construção civil diante o processo de industrialização do Estado.

A atividade imobiliária se fortalece na aglomeração tendo ocorrido nos anos 70 um aumento significativo no número de empresas que atuam no setor. Esse aumento se explicita, principalmente na segunda metade da década, num boom na atividade de loteamento, especialmente no litoral de Vila Velha, na Serra e em Cariacica<sup>7</sup>.

Ao mesmo tempo, a atividade do BNH, que também se intensifica nos anos 70, privilegia os municípios de Vila Velha (onde se localiza maior parte dos conjuntos do INOCOOP-ES) e de Serra (*locus* da maioria dos conjuntos da COHAB-ES), cabendo aos demais municípios da aglomeração um número insignificante de conjuntos.

Vê-se que em Cariacica a presença do Poder Público é quase nula. Historicamente, a maioria dos loteamentos aprovados pela Prefeitura Municipal de Cariacica têm sido empreendidos por pessoas físicas. A presença de empresas atuando neste submercado ganha importância na década de 70. 0

---

<sup>7</sup> É importante lembrar que data de 1976 a resolução 386 do SFH que reduziu o financiamento habitacional, entre outras providências, e que para muitos explica em parte o interesse dos empresários na atividade de loteamento em detrimento da atividade construtora.

quadro 3 do texto Mercado Imobiliário e Mercado de Terras em Cariacica mostra por década a participação de cada tipo de empreendedor.

Apesar do maior número de loteamentos estar registrado sob a responsabilidade de pessoas físicas, tem-se que a área total por estas loteadas até 80, é inferior àquela loteada por imobiliárias.

Entre os 13 primeiros proprietários loteadores (ver lista em anexo) responsáveis por 18 loteamentos temos que 8 loteamentos são anteriores a 1970, 6 são da década de 70 e 4 não são aprovados, não se conhecendo a época de implantação.

A presença de proprietários loteando evolui decrescendo desde a década de 50 até 1980. Entretanto nota-se hoje uma tendência ao crescimento da atuação dos proprietários haja visto o grande número de loteamentos que estão surgindo lançados pelos mesmos. Verifica-se que, diante a valorização e interesse de utilização urbana em algumas regiões do município, os proprietários são levados a se associarem a empresas ou contratarem serviços de terceiros para promover, eles mesmos, o parcelamento de suas glebas. Como exemplo, pode-se citar a região de Piranema.

Por outro lado, é fundamental ressaltar que algumas empresas imobiliárias têm origem no fato de proprietários rurais decidirem entrar no ramo imobiliário e para tanto constituem firmas.

Dessa forma, nota-se em Cariacica, que o papel do proprietário fundiário no empreendimento de loteamentos é preponderante, quer quando este faz o parcelamento registrando-o como pessoa física, quer quando cria uma empresa para esse fim.

Por outro lado, tem-se que a lógica do proprietário fundiário difere da lógica de uma empresa imobiliária. O proprietário de terras, via de regra, age em função de necessidade de consumo pessoal o que se reverteria em loteamento eventuais de parcelas de suas glebas, aproveitando oportunidades. A empresa, por sua vez, busca o lucro capitalista, agindo a

procura de maiores retornos para seus investimentos<sup>8</sup>.

Em Cariacica, empresas loteadoras estão hoje diversificando suas atividades tanto no sentido de agregar novas funções (construção por exemplo), como no sentido de expandir sua área de atuação a outros municípios. Encontram-se nesta situação algumas empresas pertencentes a proprietários de terras, significando uma mudança na postura dos mesmos.

Num levantamento feito junto às principais empresas que atuam no município<sup>9</sup>, constatou-se que a maioria foi criada na década de 70, no próprio município, por proprietários de terra. São em geral empresas que internalizam as diversas funções, quais sejam: loteamento, incorporação, vendas e eventualmente construção. Na verdade as condições de funcionamento no mercado não induzem à necessidade de especialização.

A oferta de todas as empresas, como de resto a oferta de quase todos loteamentos do município, é destinada à população que auferir renda abaixo de 5 salários mínimos, concentrando-se a maioria na demanda das famílias que ganham em torno de 2 salários. O produto oferecido é frequentemente de precárias condições, consistindo em loteamentos que possuem apenas arreamento aberto em área de topografia acidentada sem meio-fio e sem quaisquer tipos de infra-estrutura ou serviços urbanos.

A população que tem comprado esses lotes é em geral aquela vinda do interior que num primeiro momento se alocou em casas alugadas em áreas mais próximas do centro de Vitória, inclusive no próprio município de Cariacica, e posteriormente conseguiu comprar um lote nessas áreas mais afastadas. Esses lotes são vendidos à prestação possibilitando ao comprador pa

---

<sup>8</sup>Ver discussão teórica a respeito em *Renda de la Tierra, Heterogeneidad Urbana e Médio Ambiente* de G. Geisse e F. Sabatini.

<sup>9</sup>Do total de 51 empresas que atuavam no município de 1950 a 1982, sendo responsáveis por cerca de 70 loteamentos, entrevistou-se 8 empresas principais, responsáveis por cerca de 33 loteamentos.

gar em 2,3 e até 5 anos, durante os quais vai obtendo recibos dos pagamentos efetuados. As prestações são em geral progressivas com aumentos de 30 a 40% em intervalos que variam de 6 a 10 meses. No entanto o comprador sabe de antemão o valor de todas as prestações que tem a pagar e as datas em que ocorrerão os aumentos, o que difere por exemplo das compras de habitação dentro do Sistema Financeiro de Habitação com desvantagem para este último segundo o ponto de vista do comprador. Os recibos acabam sendo para muitos, o único documento de posse do terreno, posto que apenas um número reduzido consegue obter a escritura definitiva de seu lote, ao finalizar os pagamentos. Esta dificuldade advém de razões que vão desde a impossibilidade de arcar com os custos do processo de registro da propriedade, quando o loteamento é regular, até aos casos em que o dono do loteamento não possui a propriedade do terreno e portanto não pode transferi-la.

As empresas trabalham lançando seus loteamentos utilizando meios mais diversos. O rádio e a televisão são mais comuns nos casos de loteamentos aprovados. Existe também a utilização de pontos estratégicos para vendas e a prática de colocar corretores percorrendo bairros, onde existe demanda potencial, levando folhetos de propaganda a todas as residências.

A maioria das empresas entrevistadas afirma que seus empreendimentos atingiram um nível de vendas acima de 70% e a ocupação hoje está em torno de 40% dos lotes vendidos. Entretanto muitos não colocam todo o loteamento à venda reservando de 10 a 15% do mesmo para vendas posteriores. Cariacica apresenta hoje, grandes áreas loteadas sem ocupação. Estima-se o número de lotes vagos de 30.000, que somados àqueles existentes nos outros municípios da Grande Vitória e comparados à estimativa populacional seriam mais que suficientes, para abrigar a população da aglomeração por mais algumas décadas. Ao levar-se em conta os baixos níveis de renda de grande parte da população, impossibilitando-a de constituir demanda real para aquisição de lotes, vê-se que esse número de lotes vagos torna-se ainda excessivo.

Embora tenham sido criadas em função do município de Cariacica, quase todas as empresas atuam também fora do mesmo: em Vila Velha, Viana, Serra e algumas no interior do Estado.

Existe por outro lado, a tentativa de diversificação de atividade com algumas empresas construindo pequenos conjuntos, grupos de 20 a 30 casas, em partes de seus loteamentos. Entretanto, essas tentativas isoladas de penetração no setor de produção da habitação serviram para informar e fortalecer uma posição que hoje parece ser consensual entre os empresários a respeito da dificuldade, ou como diriam alguns - da inviabilidade, de se construir fora do Sistema Financeiro da Habitação.

A construção via SFH/BNH viabiliza o empreendimento, e garante lucro da empresa na medida que se trabalha com o dinheiro público, internalizando os custos da infra-estrutura que são repassadas ao mutuário. A demanda, por sua vez, é garantida pelo grande número de inscritos no COHAB e INOCOOP. O interesse das empresas loteadoras na área da construção de conjuntos habitacionais foi fortalecido a partir da nova legislação sobre parcelamento, uma vez que como afirmamos empreendedores, as exigências da lei oneram demasiadamente o lote e não existe quaisquer tipos de financiamentos para a atividade, cabendo aos mesmos bancarem o financiamento ao comprador no caso das vendas à prazo.

As empresas vêm então pleiteando junto ao BNH financiamento para seus projetos, algumas sem resultados concretos. Obtêm financiamentos, apenas aquelas que conseguem penetrar no rol de influência que determina as atividades do banco. Assim, é justamente com a construção de conjuntos habitacionais financiados pelo BNH que começa recentemente a entrada de empresas de fora do município no mercado imobiliário de Cariacica. Empresas que já atuam dentro do SFH em outros municípios e possuem melhores condições de acesso ao financiamento.

Por outro lado, o fato da implantação da infra-estrutura, ser garantida pelas concessionárias, independentemente da localização dos conjuntos, explicita a importância da ação do Estado no controle e na direção da expansão urbana, posto que a implantação de um conjunto distante da

área urbanizada pode induzir o crescimento da região um detrimento de áreas mais próximas.

Neste sentido, vê-se em Cariacica o BNH não só financiando conjuntos particulares em áreas distantes - Nova Campo Grande, região de Itapoca - como também construindo conjuntos da COHAB na região da sede do município.

Deve-se ainda destacar o Programa de Apoio a Famílias Desabrigadas - PROFADES - lançado pelo governo do Estado no final de 1982. Este programa que surgiu, num primeiro momento, para solucionar o problema das famílias que foram desalojadas de uma área que haviam invadido em Rosa da Penha, consiste na doação de lotes na região da fazenda Itanhenga, de propriedade do Estado. A obra de urbanização da área está a cargo da COHAB-ES e o projeto prevê a implantação de 10.000 lotes. A seleção das famílias está a cargo da SEBES.

Vem sendo formado aí o bairro Nova Rosa da Penha (Itanhenga) para onde estão sendo transferidos famílias carentes de toda Grande Vitória. O Programa propõe, em paralelo à doação dos lotes, o financiamento de material de construção.

Entretanto a implantação e urbanização, que numa primeira fase compreendeu 5.000 lotes já doados, se deu de forma precária, e a população instalada continua a reclamar a infra-estrutura prometida. Por outro lado verifica-se uma série de problemas na distribuição dos lotes, com acusações de vendas a terceiros e de doação a pessoas já possuidoras de imóveis em outros municípios.

Na verdade, é preciso questionar o caráter de uma proposta de fim de governo e véspera de eleições, e ao mesmo tempo pensar que postura é possível de ser tomada pelo novo governo, a quem cabe decidir o futuro do Programa e arcar com as suas consequências.

Por outro lado, como deve se colocar a Prefeitura diante do Programa? Vê-se que a área escolhida, situa-se num ponto extremo da malha urbana, em região de baixa ocupação e parcelamento, podendo reforçar a estruturação desordenada do município que deixa grandes vazios intra-urbanos. A entrada do Estado no mercado de terras ofertando grande número de lotes para os quais se propõe estender infra-estrutura, pode atuar induzindo a especulação naquela região e provocando a ocupação desaconselhável do entorno.

## 3.

OS VAZIOS INTRA-URBANOS

---

No município de Cariacica a expansão desordenada da malha urbana faz com que, sobrepondo-se a mancha de ocupação urbana com a mancha de áreas loteadas e já comprometidas com loteamentos (loteamentos não implantados), restem ainda grandes vazios intra-urbanos. Ou seja, áreas não parceladas, localizadas internamente na malha urbana.

O número de propriedades com áreas superior a 100ha em todo o município é 38 e deste total, 20 estão no perímetro urbano, principalmente nas regiões norte e oeste do município (ver mapa de estrutura fundiária).

O quadro a seguir mostra as propriedades segundo localização por zonas fiscais e tamanho.

LOCALIZAÇÃO DE PROPRIEDADES SEGUNDO TAMANHO

LOCAL	PROP. ACIMA DE 100 ha.		PROP. DE 50 A 100 ha.		PROP. DE 10 ã 50 ha.	
	NÚMERO	HECTARES	NÚMERO	HECTARES	NÚMERO	HECTARES
<b>ZONA RURAL</b>						
Região de Pau Amarelo (Bíriricas, Cachoeira)	5	680	12	640	31	771
Região de Areinha (Duas Bocas, Cachoeirinha, Sertão Velho, Maricarã, Rio Grande, Sapocaia, Morro do Óleo, Água Fria, Destacamento, Bermudes).	8	1910,3	14	987	30	585
Região de Bom Destino Porto do Engenho	4	667	2	156	2	55
Região de Membreca (Roda D'água, Trincheira, Alegre, Sertãozinho, For_ mate).	1	100	6	526,5	27	615
<b>ZONA 1</b>						
(Cariacica, Itanhenga, Ibiapaba, Esperança, Carra_ pato, Porto de Cariacica, Imberassu, Cap. Grande, (Granja Canaã), Quitango Velho).	8	2008,4	11	731	30	646
<b>ZONA 2</b>						
(Muxuara (Roças Velhas), Limão, Coanga)	3	344	1	70	12	158,2

Continua

Continuação

LOCAL	PROP. ACIMA DE 100 ha.		PROP. DE 50 À 100 ha.		PROP. DE 10 À 50 ha.	
	NÚMERO	HECTARES	NÚMERO	HECTARES	NÚMERO	HECTARES
ZONA 3 (Graúna, Aritoã, Cangaíba, Flexal, Cauíra, Curu pê (Porto das Pedras), Tucum, Santana, Porto No vo).	1	130,1	29	1948	39	799
ZONA 4 (Itapoca, Piranema, Pico de Piranema, Montanhol, Cavadas.)	3	700,7	3	217	20	366,5
ZONA 5 (Amd, Parque Tabajara)				6	116	
ZONA 6 (Boa Vista, Itaquari)	1	200			8	201
ZONA 7 (Itanguã, Morro do Pico)					8	157
ZONA 8 (Maria Preta, Jardim América, Ouro VERDE).			2	115	11	266
ZONA 9 (Campo Grande, V. Palestina).	1	225	1	50	13	228
ZONA 10 (Tanque, Caçaroca, Barbados, Rio Marinho).	3	625	10	708	32	555,5

Fonte: INCRA, Cartório do 1º Ofício Argilando Dario

Vê-se que em regiões em franco processo de ocupação urbana, tais como Piranema (zona fiscal 4) e a região ao sul de Campo Grande (zonas fiscais 8 e 10), existem ainda grandes áreas vazias com uso rural, muitas das quais registradas no INCRA. Cerca de 133 propriedades localizadas dentro do perímetro urbano continuam cadastradas no INCRA.

Tomando com base o mapa da Estrutura da ocupação urbana, relacionou-se no interior da malha urbanizada do município, cerca de 28 grandes vazios compreendendo diversos proprietários, dos quais, pelo menos quatorze são ligados a empreendimentos imobiliários. A maioria destas propriedades quando não são utilizadas em pastagens, constituem áreas de capoeira<sup>10</sup>.

A estrutura de posse da terra em Cariacica apresenta um número reduzido de grandes famílias que detêm historicamente grandes propriedades rurais, algumas hoje no perímetro urbano, e verifica-se também um número significativa de propriedades que são subdivididas sem que exista regularização das mesmas pelos novos adquirentes persistindo o registro, no INCRA e no cartório, da gleba inteira<sup>11</sup>. Ou seja, muitos novos proprietários não possuem registro de suas terras. Desta forma, vê-se que na região de Piranema, de um total de 248 propriedades identificadas em trabalho de campo, 122 não estão registradas em cartório, 95 estão registradas e 31 não foram identificadas. Por sua vez, na região sul, também importante área de expansão urbana, de um total de 79 propriedades 32 estão registradas 18 não foram identificadas e 19 não possuem registros em cartório<sup>12</sup>. O quadro, a seguir mostra a situação das propriedades das principais áreas de expansão identificadas em campo, segundo classes de área:

---

<sup>10</sup>A relação dessas áreas com respectivos proprietários, utilização e restrições físicas se encontra em anexo. Para localização ver mapa da Estrutura da ocupação Urbana.

<sup>11</sup>Fato constatado na pesquisa de campo que delimitou as propriedades e também na pesquisa sobre setor agrícola.

<sup>12</sup>Ver listagem em anexo.

PROPRIEDADES NAS ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA

ZONA \ TAMANHO	GRANDE		MÉDIO		PEQUENO	
	COM REGISTRO	SEM REGISTRO	CR	SR	CR	SR
04	09	04	13	14	71	104
08	-	-	01	01	09	02
09	-	-	-	-	04	02
10	07	01*	03	02	08	11
TOTAIS	16	05	17	17	92	119

\*Propriedade situada na divisa com Viana, havendo possibilidade de estar registrada no cartório desse município.

4.

## OS PREÇOS DOS LOTES EM CARIACICA

Analisando os preços de lotes no município<sup>13</sup> verifica-se que os valores mais altos são aqueles dos lotes localizados na região sul do município (zonas 7, 8, 9 e 10), onde a média dos preços a prazo, para lotes de 300m<sup>2</sup>, é Cr\$ 700.000,00. Nesta região, os loteamentos, em geral, possuem rede de energia elétrica e de água o que contribui para sua valorização, juntamente com a maior proximidade, não são dos bairros mais equipados do município (Campo Grande, Jardim América, Itacibá, etc.) mas também de áreas urbanizadas dos municípios de Vila Velha, Viana e Vitória. Ao analisar as variações reais nos preços dos terrenos<sup>14</sup>, vê-se que é também nessa região que nos últimos quatro anos ocorrem os acréscimos reais mais significativos nos preços de terrenos. (ver quadro em anexo).

Por sua vez, a região de Piranema apresenta um valor médio de Cr\$ 300.000,00, por lote de 300m<sup>2</sup>. Muito embora a região seja razoavelmente servida por transporte coletivo, a existência de infra-estrutura restringe-se ao fornecimento de energia elétrica a uns poucos loteamentos situados mais próximos à rodovia José Sette. Verifica-se que, a despeito da variação nominal, nos últimos anos, a variação real nos preços dos lotes foi negativa para quase todos os loteamentos pesquisados.

Na zona 3 (região de Flexal, Nova Canaã, Vila Prudêncio) o preço médio dos lotes situa-se no entorno de Cr\$ 450.000,00 e a área também não possui infra-estrutura, com raras exceções. Entretanto, comparando a situação dessa região com a de Piranema, constata-se que na primeira a proximidade aos serviços e equipamentos urbanos, praticamente inexistentes em

<sup>13</sup> Preços obtidos em pesquisa de campo junto aos moradores de loteamentos em processo de ocupação (zonas 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10), e na pesquisa junto aos empreendedores imobiliários. Os preços trabalhados são os de venda de lotes a prazo.

<sup>14</sup> Cálculos feitos para os loteamentos pesquisados em campo.

Piranema, contribuem para uma maior valorização.

Bairros como Porto Belo (zona 2) situados próximos a sede apresentam hoje preços de lotes bem inferiores à média de preços do município - Cr\$ 122.000,00. Nesta região soma-se aos problemas de inexistência de infra-estrutura e precariedade de serviços, a distância ao verdadeiro *cen*tro nervoso do município - região no entorno da BR 262. A variação real nos preços dos terrenos também aí foi negativa.

5.

## SITUAÇÃO LEGAL DOS LOTEAMENTOS

Da relação de loteamentos, que reúne os loteamentos aprovados até 1981 e os loteamentos clandestinos de que se tinha notícias em julho de 82, tem-se que num total de 211 loteamentos, 61 são clandestinos, 150 são aprovados pela Prefeitura Municipal de Cariacica, e apenas 69 se encontram registrados em Cartório. Isto equivale dizer que apenas 69 loteamentos encontram-se em situação regular para fins de venda. Soma-se a essa relação, para se ter um quadro atual dos loteamentos do município, outros 24 loteamentos, dos quais 15 foram localizados em trabalho de campo e 10 passaram pelo IJSN para pedido de diretrizes e/ou de anuência prévia. Destes, apenas 2 loteamentos são aprovados e registrados em cartório. Tem-se então o seguinte quadro da situação atual dos loteamentos em Cariacica:

## Loteamentos em Cariacica

REGISTRADOS	APROVADOS	CLANDESTINOS	EM ESTUDOS	TOTAL
71	155	76	05	<u>236</u>

OBS: Na realidade o nº total de loteamentos é de 235, posto que um loteamento que deu entrada para pedido de diretrizes no IJSN, já se encontra implantado antes de ter passado pelo processo de aprovação, o que implica em ter sido contado entre os clandestinos e também entre os em estudo.

Do total de loteamentos aprovados, tem-se que 22 foram aprovados depois da lei 6766, estando deste total 09 em situação regular, ou seja, registrados em Cartório. Entretanto, 16 destes loteamentos foram aprovados no ano de 1980, antes da lei estadual nº 3384 que data de 27/11/80, não tendo cumprido portanto o processo criado por esta, que prevê a necessidade

de anuência prēvia por parte do Governo do Estado (via estudos de viabilidade tēcnica elaborados pelo IJSN) para todos os loteamentos da microrregião Vitória.

Assim sendo, vē-se que apenas 6 loteamentos foram aprovados apōs a vigēncia da atual legislaçāo de parcelamento urbano tendo cumprido todas as exigēncias legais. Desses 6, 2 jā se encontram registrados em Cartōrio (ver quadro a seguir).

Por outro lado, existem hoje 5 loteamentos em estudo no municīpio, ou seja, loteamentos que deram entrada no IJSN para pedido de diretrizes e/ ou anuēncia.

Vē-se que ocorre uma queda significativa no nūmero de aprovaçāo de loteamentos no perīodo posterior ā vigēncia da nova legislaçāo tendo sido aprovados 2 loteamentos em 1981, 2 em 1982 e 2 jā em 1983.

Em se tratando de loteamentos clandestinos, a situaçāo fica mais difīcil de ser analisada uma vez que na maioria dos casos nāo se tem informaçāo dos mesmos.

LOTEAMENTOS APROVADOS APÓS A LEI 6766

Nº/ZONA	NOME	DATA DE APROVAÇÃO	DATA DE REGISTRO	CUMPRIU PROCES SO DA LEI(IJSN)	ANTES DA LEI ESTADUAL
08/01	Parque Prolar II	23.10.80	19.02.81	não	sim
03/02	Fazenda Mocambo	30.09.80	irregular	não	sim
19/03	Flexal II	15.02.80	irregular/impug.	não	sim
16/04	Vale dos Reis III	28.07.80	10.09.80	não	sim
17/04	Pingo de Ouro	13.06.80	09.09.80	não	sim
18/04	Planeta	14.07.80	19.10.81	não	sim
19/04	Parque do Contorno	04.11.80	12.07.81	não	sim
20/04	Residencial C. Grande	28.07.80	irregular	não	sim
21/04	Resid. Vista Dourada	23.10.80	irregular	não	sim
22/04	Vale Dourado	01.09.80	10.11.80	não	sim
/04	Vale dos Reis IV	07.10.82	10.01.83	sim	não
/04	Nova C. Grande	31.12.81	28.06.82	sim	não
31/08	Bairro Ipiranga	14.07.80	irregular	não	sim
32/08	Bairro Vista Mar. II	14.07.80	irregular	não	sim
/08	L. Cordovil	13.01.83	07/04/83	sim	não
/08	L. São Bernardo	07.10.82	irregular	sim	não
07/09	Conj. Cristo Rei	30.12.81	irregular	sim	não
24/10	Vila Isabel	20.10.80	irregular	não	sim
25/10	Rosa da Penha	01.07.80	irregular	não	sim
26/10	Campina Grande	04.07.80	irregular	não	sim
27/10	Vila Campo Grande	14.07.80	19.10.81	não	sim
/10	Parque Resid. Maracanã	03.01.83	irregular	sim	não

Do total geral de 76 loteamentos clandestinos pode-se afirmar que 54 já se encontravam implantados em 1978<sup>15</sup>, sendo portanto anteriores à nova legislação. Os 22 restantes aparecem depois de 1978 não se sabendo se antes ou depois das leis. Na verdade a inexistência dessas informações dificulta a análise do movimento dos empreendedores de loteamentos em função das novas exigências da lei. Teriam os loteadores, dado o pequeno número de loteamentos aprovados depois de 1979, passado a atuar mais em loteamentos clandestinos?

Tem-se que a pesquisa junto aos empreendedores imobiliários deixou perceber que o principal movimento dos mesmos teria sido no sentido de direcionar seus investimentos para o setor da produção da habitação em detrimento da atividade de loteamento, seja este aprovado ou clandestino.

Por outro lado vê-se que proprietários que estão iniciando agora sua atividade loteadora, têm procurado fazê-lo obedecendo as exigências da nova lei (ver loteamentos em estudo no IJSN).

Apesar dos indícios apontarem na direção de uma resposta negativa, à pergunta formulada acima, verifica-se a necessidade um levantamento de campo para se checar a data de implantação dos loteamentos clandestinos depois de 78 com o objetivo de melhor respaldar esta análise.

---

<sup>15</sup>Informação obtida tomando como base as fotos do voo de 1978.

VARIAÇÃO NOS PREÇOS DE LOTES COMPRADOS A PRAZO EM CARLIACICA

Zona	Loteamento	Ano Base	Preço	82		Δ Real	Período (82 - Ano Base)	OBSERVAÇÕES
				Preço Corrig.	Preço Atual			
02	Porto Belo	1980	Cr\$ 47.200,00	193.624,87	122.000,00	-36,99%	2	não tem infra-estrutura
03	Bairro Flexal	1981	190.000,00	371.339,42	380.000,00	+ 2,33%	1	não tem infra-estrutura
	Nova Canaã	1978	60.000,00	758.630,00	300.000,00	-60,04%	4	não tem infra-estrutura
	V. Prudêncio	1978	40.200,00	508.282,16	600.000,00	+18,04%	4	E.E./água/valas
	Graúna	1979	70.000,00	234.530,16	512.000,00	+118,30%	3	Não tem infra-estrutura
04	Domg.Martins	1980	300.000,00	1.353.733,26			2	Não tem infra-estrutura
	Moscon	1980	30.000,00	123.066,66	150.000,00	+21,88%	2	Não tem infra-estrutura
	Vale Dourado	1981	216.000,00	422.154,28	316.000,00	-25,14%	1	Não tem infra-estrutura
	Beira Rio	1978	25.000,00	316.110,00	150.000,00	-52,54%	4	Não tem infra-estrutura
	Vale dos Reis	1979	48.000,00	394.274,00	300.000,00	-23,91%	3	Não tem infra-estrutura
	Novo Brasil	1980	90.000,00	369.199,98	200.000,00	-42,82%	2	Não tem infra-estrutura
	Stº Antonio	1981	76.600,00	147.754,00	413.000,00	+179,51%	1	E.E./ não tem água/ esg.

VARIAÇÃO NOS PREÇOS DE LOTES COMPRADOS A PRAZO EM CARIACICA

Zona	Loteamento	Ano Base	Preço	82		Δ Real	Período (82 - Ano Base)	OBSERVAÇÕES
				Preço Corrig.	Preço Atual			
04	Campo Verde	1979	48.000,00	394.274,00	400.000,00	+1,45%	3	Não tem infraestrutura
	Modêlo	1979	80.000,00	657.124,08	500.000,00	-23,91%	3	Não tem infraestrutura
05	Nova Valverde	1982	5 milhões c/ casa					E.E./água/fossa
07	Sta. Cecília	1980	180.000,00	738.399,60	800.000,00	+8,34%	2	Não tem infraestrutura
08	Ipiranga	1981	190.000,00	371.339,00	600.000,00	+61,57%	1	Não tem infraestrutura
	V.Rio Marinho	1982	1.000.000,00					E.E./não tem água não tem esgoto
	Bandeirantes	1982	450.000,00					Não tem infraestrutura

6.

## BIBLIOGRAFIA

---

ESPÍRITO SANTO. Secretaria de Planejamento. *Migrações internas no Espírito Santo*. Vitória, 1979.

GEISSE, Guilherme & SABATINI, Francisco. *Renta de la tierra; heterogeneidad urbana e médio ambiente*. 1979.

INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES. Política de Desenvolvimento urbano do Município de Cariacica. *Assentamentos urbanos do município de Cariacica*. Vitória, 1982.

\_\_\_\_\_. *Mercado de terras e mercado imobiliário em Cariacica*; Vitória, 1982.

\_\_\_\_\_. *Relação dos loteamentos do município de Cariacica*. Vitória, 1982.

MORAES, Cícero. *Geografia do Espírito Santo*. Fundação Cultural do Espírito Santo. Vitória, 1974.