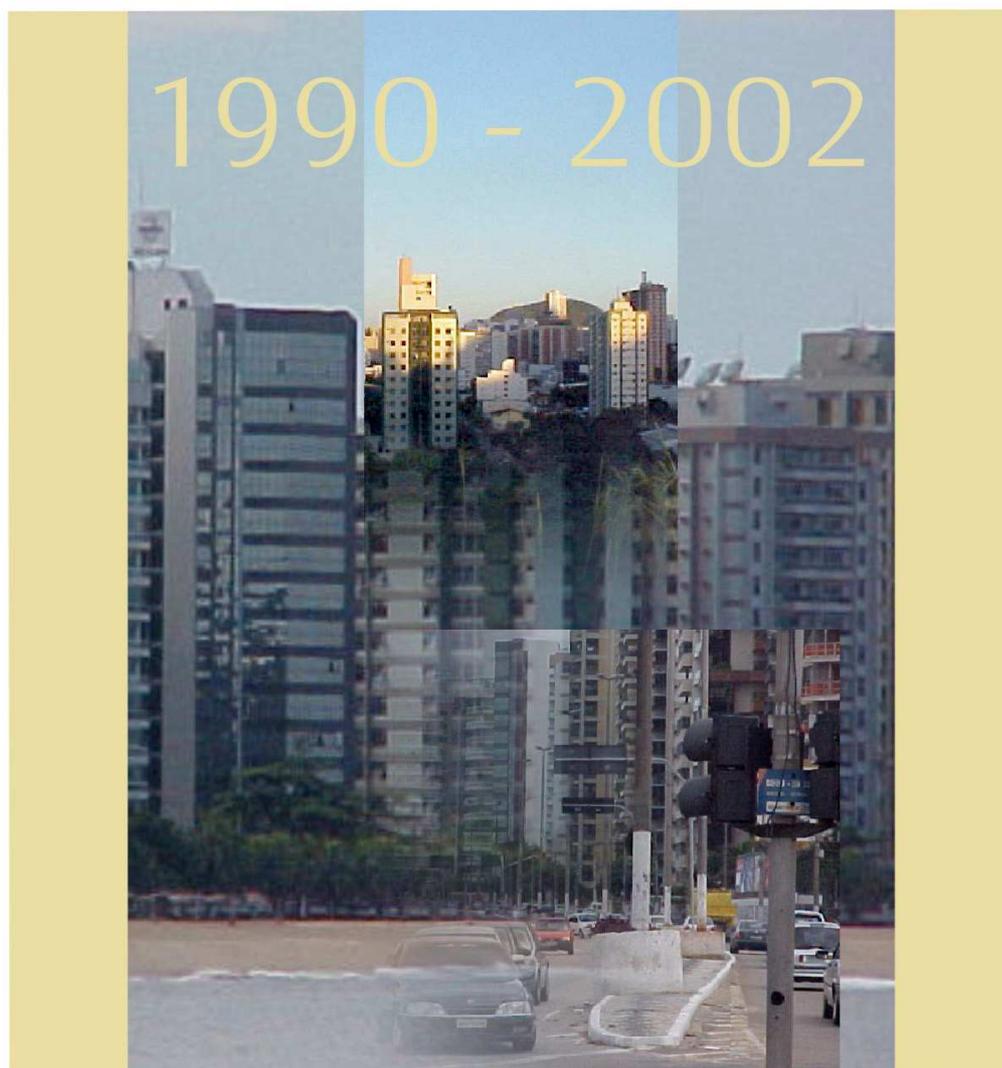


Verticalização e Reestruturação Urbana na Região Metropolitana da Grande Vitória



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE ECONOMIA E PLANEJAMENTO - SEP
INSTITUTO DE APOIO À PESQUISA E AO DESENVOLVIMENTO
JONES DOS SANTOS NEVES – IPES

**VERTICALIZAÇÃO E REESTRUTURAÇÃO URBANA NA
REGIÃO METROPOLITANA DA GRANDE VITÓRIA
1990-2002**

GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Paulo César Hartung Gomes

SECRETARIA DE ESTADO DE ECONOMIA E PLANEJAMENTO
Guilherme Gomes Dias

INSTITUTO DE APOIO À PESQUISA E AO DESENVOLVIMENTO
JONES DOS SANTOS NEVES
Luciene Maria Becacici Esteves Vianna

DIRETORIA TÉCNICO-CIENTÍFICA
Antonio Luiz Caus

DIRETORIA ADMINISTRATIVA E FINANCEIRA
Andréa Figueiredo Nascimento

COORDENAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO
Terezinha Guimarães Andrade

EQUIPE TÉCNICA
Carmem Julia Barcelos Noé
Jose Carlos da Silva Oliveira

LEVANTAMENTO DE INFORMAÇÕES MUNICIPAIS
Carlos Eugenio Alves
Célia Maria Rezende Camisão
Sandra Marques Campeão

COORDENAÇÃO DE PRODUTOS E RELAÇÕES COM O MERCADO
Ivete Lucia Orlandi

Djalma J. Vazzoler
Lastênio João Scopel
Maria de Fátima Pessotti de Oliveira
Sandra Soares Marques Campeão

APRESENTAÇÃO

Ao longo de sua existência, o Instituto de Apoio à Pesquisa e ao Desenvolvimento Jones dos Santos Neves, no acompanhamento das transformações sociais e econômicas do estado do Espírito Santo, vem desenvolvendo estudos para subsidiar a definição de políticas públicas estaduais e municipais, particularmente referentes ao desenvolvimento e ao planejamento territorial.

O presente trabalho integra e amplia o conjunto desses estudos, investigando a participação do setor imobiliário nos recentes processos de reestruturação urbana da Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV), em particular quando da produção de condomínios verticais com mais de cinco pavimentos. Ao abordar a atuação do setor imobiliário neste importante segmento da construção do território metropolitano, espera-se também abrir caminhos para análises referentes às relações implícitas do setor da indústria da construção civil com diversos aspectos do crescimento regional, a exemplo de dinâmicas de distribuição populacional, de exclusão social, de segregação do uso do solo, de incremento e distribuição de renda e, do mercado de terras, entre outras.

A primeira parte do trabalho trata do recente processo de reestruturação urbana da RMGV, relacionando-o à produção de condomínios verticais com mais de quatro pavimentos no período entre 1990 e 2002. Com base na tipologia e na distribuição espacial destes imóveis, analisa-se a participação do mercado imobiliário na redefinição da ocupação e do uso do solo metropolitano, sobretudo pela valorização do preço da terra decorrente da verticalização de vazios urbanos e de áreas já tradicionalmente consolidadas.

A segunda parte refere-se, particularmente, à produção de condomínios verticais com mais de cinco pavimentos ocorrida entre os anos de 1990 e 2000. Para cada município, bem como para o conjunto metropolitano, apresenta-se um panorama referente ao quantitativo dos edifícios construídos; à produção anual; à localização; ao número de pavimentos; à destinação de uso; ao número de unidades por pavimento e ao número de unidades por modalidade.

Apresentadas em CD, as séries fotográficas* realizadas nos municípios de Vitória, Vila Velha e Guarapari constituem a terceira parte do trabalho. Fornecendo uma perspectiva geral dos imóveis pesquisados, contribuem para análises referentes aos efeitos visuais e ambientais da verticalização em curso na Região Metropolitana da Grande Vitória.

* Permitida a reprodução parcial ou total, desde que citada a fonte.

NOTA METODOLÓGICA

A elaboração do presente trabalho teve por base a realização de pesquisa junto às prefeituras dos municípios metropolitanos, visitas de campo e consulta a acervos fotográficos.

A pesquisa realizada junto às prefeituras, realizada entre os anos de 2002 e 2003, forneceu a base de dados que subsidiou as análises sobre a recente reestruturação urbana da RMGV, apresentadas na primeira parte do trabalho. Propiciou ainda a amostragem utilizada na composição do panorama da produção imobiliária vertical na RMGV, objeto da segunda parte do trabalho.

As informações fornecidas pelas prefeituras municipais totalizaram o registro de 920 empreendimentos realizados entre os anos de 1990 e 2002, sendo este o universo considerado para a elaboração das análises sobre a recente reestruturação urbana regional. Já para a composição do panorama da produção vertical na RMGV, considerou-se, particularmente, os empreendimentos com mais de cinco pavimentos com registro entre os anos de 1990 e 2000, sendo analisados 699 empreendimentos dentre todos os registros fornecidos pelas prefeituras municipais.

A opção pelos edifícios com mais de cinco pavimentos deveu-se, sobretudo, a sua visibilidade no atual cenário urbano da RMGV. Ademais, a expressividade deste segmento de mercado revela aspectos importantes do desenvolvimento regional, com destaque para visíveis alterações no perfil econômico de parte da população metropolitana. A constatação de que a produção de edifícios com mais de cinco pavimentos está geralmente relacionada a empreendimentos de melhor padrão construtivo, sinaliza de forma expressiva que a atual composição da oferta imobiliária na RMGV encontra-se fortemente dirigida a classes sociais de maior renda e elevado poder aquisitivo.

O período considerado, por sua vez, deveu-se à disponibilidade das informações pesquisadas e ao fato de possibilitar estudos comparativos relativos a décadas futuras.

As visitas de campo revelaram importantes aspectos da atual constituição do urbano metropolitano, sobretudo aqueles decorrentes da produção vertical realizada a partir dos anos 90. Permitiram a identificação não apenas da morfologia do novo espaço construído, mas também dos atuais eixos verticais de moradia, comércio e serviços.

Os acervos fotográficos possibilitaram comparar a morfologia do sítio metropolitano em diferentes anos do período estudado, possibilitando um acompanhamento da trajetória de sua verticalização.

Por fim, importa ressaltar que a eventual ausência de informações nos registros municipais mostrou-se irrelevante perante os objetivos do trabalho. A despeito desta ocorrência, considera-se que as análises e as informações aqui apresentadas possibilitam um satisfatório grau de apreensão do recente desempenho do setor imobiliário na produção da verticalização regional.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	7
2. REESTRUTURAÇÃO URBANA NA REGIÃO METROPOLITANA DA GRANDE VITÓRIA DE 1990 A 2002	9
3. PANORAMA DA PRODUÇÃO VERTICAL NA REGIÃO METROPOLITANA DA GRANDE VITÓRIA DE 1990 A 2000	18
3.1 Distribuição espacial	18
3.2 Distribuição temporal	21
3.3 Número de pavimentos.....	24
3.4 Destinação de uso.....	27
3.5 Número de dormitórios.....	29
3.6 Modalidade das unidades construídas	31
3.7 Número de apartamentos por pavimento	33

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - População urbana na RMGV – 2000	9
Tabela 2 - Grau de concentração da região metropolitana sobre a população total e urbana do Espírito Santo 1950-2000	9
Tabela 3 - Grau de urbanização da população segundo localidade – 1950-2000.....	10
Tabela 4 - Percentual de famílias, segundo faixa de renda mensal familiar – 1991	10
Tabela 5 - Percentual de famílias, segundo faixa de renda mensal familiar - 2000.....	11
Tabela 6 - Produção de edifícios com mais de quatro pavimentos de 1990 a 2002 e com mais de cinco pavimentos de 1990 a 2002 nos municípios de Vitória, Vila Velha e Guarapari .14	
Tabela 7 - Edifícios com mais de cinco pavimentos construídos na RMGV - 1990 - 2000.....	18
Tabela 8 - Edifícios com mais de cinco pavimentos construídos, segundo bairros no município - Vitória de 1990 - 2000	19
Tabela 9 - Edifícios com mais de cinco pavimentos construídos por bairros no município de Vila Velha de 1990 a 2000.....	20
Tabela 10 - Edifícios com mais de cinco pavimentos construídos, segundo bairros no município de Guarapari - 1990 - 2000	20
Tabela 11 - Edifícios com mais de cinco pavimentos construídos, segundo bairros no município de Cariacica - 1990 - 2000	20
Tabela 12 - Edifícios com mais de cinco pavimentos construídos, segundo bairros no município de Serra - 1990 - 2000	20
Tabela 13 - Produção anual de edifícios com mais de cinco pavimentos, segundo municípios da RMGV - 1990 - 2000.....	22
Tabela 14 - Produção anual de edifícios com mais de cinco pavimentos, segundo bairros do município de Vitória - 1990 - 2000	22
Tabela 15 - Produção anual de edifícios com mais de cinco pavimentos, segundo bairros do município de Vila Velha - 1990 - 2000	23
Tabela 16 - Produção anual de edifícios com mais de cinco pavimentos, segundo bairros do município de Guarapari - 1990 - 2000	23
Tabela 17 - Produção anual de edifícios com mais de cinco pavimentos, segundo bairros do município de Cariacica - 1990 - 2000	23
Tabela 18 - Produção anual de edifícios com mais de cinco pavimentos por bairros do município de Serra - 1990 - 2000	23
Tabela 19 - Número de pavimentos dos edifícios com mais de cinco pavimentos construídos nos municípios da RMGV – 1990-2000	24
Tabela 20 - Número de pavimentos dos edifícios com mais de cinco pavimentos construídos no município de Vitória – 1990-2000.....	25
Tabela 21 - Número de pavimentos dos edifícios com mais de cinco pavimentos construídos no município de Vila Velha – 1990-2000	26
Tabela 22 - Número de pavimentos dos edifícios com mais de cinco pavimentos construídos no município de Guarapari – 1990-2000	26

Tabela 23 - Número de pavimentos dos edifícios com mais de cinco pavimentos construídos no município de Cariacica – 1990-2000	26
Tabela 24 - Número de pavimentos dos edifícios com mais de cinco pavimentos construídos no município de Serra – 1990-2000	26
Tabela 25 - Destinação de uso dos edifícios com mais de cinco pavimentos construídos, segundo municípios da RMGV – 1990-2000.....	27
Tabela 26 - Destinação de uso dos edifícios com mais de cinco pavimentos construídos, segundo bairros no município de Vitória – 1990-2000	28
Tabela 27 - Destinação de uso dos edifícios com mais de cinco pavimentos construídos, segundo bairros no município de Vila Velha – 1990-2000.....	28
Tabela 28 - Destinação de uso dos edifícios com mais de cinco pavimentos construídos, segundo bairros no município de Guarapari – 1990-2000.....	28
Tabela 29 - Destinação de uso dos edifícios com mais de cinco pavimentos construídos, segundo bairros no município de Cariacica – 1990-2000.....	29
Tabela 30 - Destinação de uso dos edifícios com mais de cinco pavimentos construídos, segundo bairros no município da Serra – 1990-2000	29
Tabela 31 - Número de dormitórios em edifícios com mais de cinco pavimentos construídos nos municípios da RMGV – 1990-2000	30
Tabela 32 - Número de dormitórios em edifícios com mais de cinco pavimentos construídos no município de Vitória – 1990-2000	30
Tabela 33 - Número de dormitórios em edifícios com mais de cinco pavimentos construídos no município de Guarapari – 1990-2000	30
Tabela 34 - Número de dormitórios em edifícios com mais de cinco pavimentos construídos no município da Serra – 1990-2000	31
Tabela 35 - Unidades produzidas, segundo modalidades em edifícios com mais de cinco pavimentos nos municípios da RMGV – 1990-2000	32
Tabela 36 - Unidades produzidas, segundo modalidades em edifícios com mais de cinco pavimentos no município de Vitória – 1990-2000.....	32
Tabela 37 - Unidades produzidas, segundo modalidades em edifícios com mais de cinco pavimentos no município de Vila Velha – 1990-2000.....	32
Tabela 38 - Unidades produzidas, segundo modalidades em edifícios com mais de cinco pavimentos no município de Guarapari – 1990-2000.....	33
Tabela 39 - Unidades produzidas, segundo modalidades em edifícios com mais de cinco pavimentos no município de Cariacica – 1990-2000.....	33
Tabela 40 - Unidades produzidas, segundo modalidades em edifícios com mais de cinco pavimentos no município de Serra – 1990-2000.....	33
Tabela 41 - Edifícios com mais de cinco pavimentos construídos nos municípios da RMGV, segundo número de apartamentos por pavimento – 1990-2000.....	34
Tabela 42 - Edifícios com mais de cinco pavimentos construídos nos municípios da RMGV, segundo número de apartamentos por pavimento no município de Vila Velha – 1990-2000	34
Tabela 43 - Edifícios com mais de cinco pavimentos construídos nos municípios da RMGV, segundo número de apartamentos por pavimento no município de Guarapari – 1990-2000	35
Tabela 44 - Edifícios com mais de cinco pavimentos construídos nos municípios da RMGV, segundo número de apartamentos por pavimento no município de Cariacica – 1990-2000	35
Tabela 45 - Edifícios com mais de cinco pavimentos construídos nos municípios da RMGV, segundo número de apartamentos por pavimento no município da Serra – 1990-2000	35

1.

INTRODUÇÃO

A verticalização das grandes cidades brasileiras tem gerado constantes estudos e debates a respeito de sua legitimidade e conseqüências. Sob diversos ângulos, muito se especula sobre essa prática característica do setor imobiliário nacional, destacando-se suas vantagens e desvantagens, suas origens e os interesses a ela associados.

Entretanto, considerar que os empreendimentos verticais são apenas uma *preferência aleatória* das empresas do setor imobiliário é certamente ignorar a existência de estreitas relações entre os lucros da atividade imobiliária e os interesses mercantis característicos dos processos de acumulação do setor, a exemplo da renda da terra, do lucro do capital investido na construção e dos juros do capital financeiro.

Como a construção dos espaços urbanos decorre de dinâmicas econômicas e sociais atreladas à diversificada gama de interesses, a participação do setor imobiliário nesse processo destaca-se por concretizar, através de seus empreendimentos, interesses diversos e, não raramente, conflitantes.

A prática da verticalização, portanto, deverá ser considerada segundo os contextos políticos e econômicos que lhe dão sustentação e que propiciam mecanismos de efetiva reestruturação do sítio urbano. Não obstante os fatores históricos que marcaram os processos de metropolização das cidades brasileiras, a verticalização intensiva de áreas que contam com elevada disponibilidade de infra-estrutura e de serviços, e apresentam relativa qualidade ambiental, relaciona-se estreitamente com a conformação espacial da ocupação e do uso do solo urbano.

Neste contexto, a atuação imobiliária representa um dos principais geradores de valorização e desvalorização de áreas urbanas – tanto do solo quanto do estoque de edificações –, provocando reestruturações de espaços já consolidados, a exemplo da reconstrução de tradicionais bairros residenciais pela substituição de moradias unifamiliares por condomínios verticais de alta densidade populacional, e/ou por empreendimentos de comércio e prestação de serviços.

Como resultante, tem-se um habitat urbano fragmentado pela acentuada segregação espacial, marcada pela desigualdade na distribuição de moradias, serviços, infra-estrutura, lazer, segurança e qualidade ambiental, assim como de equipamentos e serviços públicos. Minimiza-se, portanto, o grau de apropriação coletiva das oportunidades urbanas disponíveis, em grande escala dimensionado pela configuração do espaço construído e pela capacidade – sobretudo do Poder Público – de propiciar condições favoráveis de acesso às instalações existentes.

Não obstante, observa-se que, via de regra, a massiva verticalização do solo urbano produz espaços com impactos acentuados sobre a estrutura funcional das cidades,

uma vez que pressupõe uma evidente elevação da densidade populacional. Por conseguinte, são determinados acréscimos expressivos nas demandas por serviços, infra-estrutura, áreas de circulação e estacionamento, acarretando, entre outros fatores, na sobrecarga da capacidade instalada disponível.

Por outro lado, faz-se necessário compreender as repercussões das estruturas arquitetônicas sobre aquelas de caráter socioambiental, enfatizando-se a qualificação do urbano enquanto espaço de valorização dos ambientes culturais, naturais e construídos.

Observa-se que a concepção arquitetônica das edificações verticais segue geralmente uma volumetria caracterizada por prismas geométricos e lâminas compactas, acarretando uma morfologia construtiva sob diversos aspectos desarticulada do sítio urbano existente – em especial do ambiente natural –, conformando extensos cinturões de prédios que, em sua grande maioria, privilegiam a escala construtiva em detrimento da escala humana.

Neste sentido, a verticalização das cidades desponta como um dos principais elementos de avaliação do grau de qualidade de vida urbana, tamanha a sua participação na constituição dos seus espaços construídos.

2. REESTRUTURAÇÃO URBANA NA REGIÃO METROPOLITANA DA GRANDE VITÓRIA DE 1990 A 2002

A Região Metropolitana da Grande Vitória acompanhou nos últimos anos o processo de crescimento urbano nacional, caracterizado pelo incremento populacional e pelo elevado adensamento da malha urbana das cidades de porte médio e das metrópoles, particularmente através da verticalização. Todavia, a RMGV apresentou importantes peculiaridades em relação às demais metrópoles brasileiras, com elevada concentração relativa de população e de investimentos industriais e de serviços, assim como inédita produção de edifícios com mais de cinco pavimentos.

Do ponto de vista demográfico, os dois últimos censos demonstram que a população total residente na RMGV aumentou em cerca de 27% no período 1991-2000, passando de 1.136.842 habitantes em 1991 para 1.438.596 em 2000, ano em que já concentrava, em relação ao estado do Espírito Santo, 46,45% da população total e 57,35% da população urbana, com 1.412.517 habitantes.

Para este mesmo ano, o Censo indicou para as regiões metropolitanas do Rio de Janeiro e de São Paulo uma concentração de 75,7% e 48,3% das respectivas populações estaduais, enquanto a RMGV alcançava a terceira posição no ranking nacional. Ademais, ao considerar-se a concentração de população em áreas urbanas, observa-se que a RMGV superou sob este aspecto a Região Metropolitana da Grande São Paulo (RMGSP), sendo ultrapassada apenas pela Região Metropolitana do Rio de Janeiro (RMRJ), com concentração de 78,24% da população urbana do estado do Rio de Janeiro.

De forma sucinta, as tabelas 1, 2 e 3 demonstram aspectos relevantes da dinâmica populacional da RMGV.

Tabela 1 - População urbana na RMGV – 2000

Cariacica	Fundão	Guarapari	Serra	Viana	Vila Velha	Vitória	Total
312.980	10.801	82.589	319.621	9.597	344.625	292.304	1.412.517

Fonte: IBGE / Censo 2000

Elaboração: Banco de Dados do IPES.

Tabela 2 - Grau de concentração da região metropolitana sobre a população total e urbana do Espírito Santo 1950-2000

População	Anos					
	1950	1960	1970	1980	1991	2000
Total	14,40	16,70	26,20	37,30	43,70	46,40
Urbana	44,10	45,70	48,10	56,60	57,50	57,30

Fonte: IBGE / Censo 2000

Elaboração: Banco de Dados do IPES.

Tabela 3 - Grau de urbanização da população segundo localidade – 1950-2000

Localidade	Anos					
	1950	1960	1970	1980	1991	2000
RMGV	66,3	79,9	83,1	97,1	97,4	98,2
Espírito Santo	21,6	29,2	45,1	63,9	74,1	79,5
Região Sudeste	47,5	57,0	72,7	82,8	88,0	90,5
Brasil	36,2	44,7	55,9	67,6	75,6	81,2

Fonte: IBGE / Censo 2000

Elaboração: Banco de Dados do IPES.

Ao considerar-se particularmente a renda mensal das famílias residentes na RMGV, verifica-se pelas tabelas 04 e 05 que os segmentos que recebem de cinco a mais de trinta salários mínimos (SM) apresentaram significativos acréscimos percentuais entre 1991 e 2000.

Tabela 4 - Percentual de famílias, segundo faixa de renda mensal familiar – 1991

Faixa de renda	Cariacica	Fundão	Guarapari	Serra	Viana	V. Velha	Vitória	Total
Sem rendimentos	2,5	2,5	2,9	2,9	3,3	2,0	2,4	2,5
Até 1 SM	16,2	22,2	19,1	13,3	14,6	9,3	8,7	12,4
Mais de 1 a 2 SM	24,0	26,8	23,8	24,0	29,9	15,6	13,1	19,6
Mais de 2 a 3 SM	18,1	12,8	17,4	17,2	21,1	13,6	11,0	15,2
Mais de 3 a 5 SM	19,3	15,2	15,9	19,5	17,6	18,7	15,3	18,0
Mais de 5 a 10 SM	14,3	10,0	12,3	15,2	9,9	22,3	19,8	17,4
Mais de 10 a 15 SM	3,0	3,3	3,8	3,6	1,6	8,6	9,9	6,1
Mais de 15 a 20 SM	0,9	1,4	1,4	1,3	0,4	4,1	6,2	3,0
Mais de 20 a 30 SM	0,6	1,4	1,5	0,8	0,3	2,6	6,1	2,5
Mais de 30 SM	0,4	0,4	0,8	0,4		1,8	5,1	1,9
Sem Declaração	0,9	4,1	1,2	1,7	1,3	1,4	2,4	1,6
Total	100,0							

Fonte: IBGE Microdados do Censo 2000

Elaboração: Banco de Dados do IPES.

Tabela 5 - Percentual de famílias, segundo faixa de renda mensal familiar - 2000

Faixa de renda	Cariacica	Fundão	Guarapari	Serra	Viana	V. Velha	Vitória	Total
Sem rendimentos	6,3	2,8	4,7	6,2	4,4	3,7	3,3	4,8
Até 1 SM	9,9	13,2	9,4	8,6	11,5	5,9	5,5	7,8
Mais de 1 a 2 SM	17,6	20,1	19,5	16,9	21,1	11,1	9,6	14,4
Mais de 2 a 3 SM	15,6	15,6	13,6	13,7	16,1	10,5	8,9	12,4
Mais de 3 a 5 SM	21,5	18,8	19,4	20,8	22,3	18,5	14,0	18,9
Mais de 5 a 10 SM	19,5	17,4	18,9	21,5	17,4	24,0	19,7	20,9
Mais de 10 a 15 SM	4,9	5,2	5,9	6,1	4,1	9,5	10,7	7,6
Mais de 15 a 20 SM	2,3	2,9	3,4	3,0	1,7	5,3	7,8	4,4
Mais de 20 a 30 SM	1,4	2,4	2,3	1,9	0,8	5,0	8,1	3,9
Mais de 30 SM	1,0	1,6	2,9	1,3	0,5	6,5	12,3	4,9
Sem Declaração	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Total	6,3	2,8	4,7	6,2	4,4	3,7	3,3	4,8

Fonte: IBGE Microdados do Censo 2000

Elaboração: Banco de Dados do IPES.

As tabelas acima revelam significativos aspectos do processo de adensamento verificado na RMGV a partir dos anos 90, o qual, além de outros fatores, caracterizou-se pelo acréscimo de pressão sobre a oferta de novos imóveis em todo o território metropolitano. Todavia, observa-se que o incremento do número de famílias com renda média familiar superior a cinco salários mínimos elevou a demanda por empreendimentos de maior valor de mercado, o que favoreceu investimentos imobiliários que conjugam elevado padrão construtivo, infra-estrutura instalada e proximidade com serviços de elevado grau de atendimento.

Neste sentido, o direcionamento da indústria da construção civil à produção de imóveis verticais estrategicamente localizados nas áreas mais qualificadas da RMGV desponta dentre os fatores que mais propiciaram a agregação de tais elementos, inclusive com promoção de inéditas valorizações do preço da terra e do metro quadrado de área construída. Assim como em outras cidades brasileiras, este segmento representou um dos mais visíveis marcos da influência do mercado imobiliário sobre o recente processo de adensamento e reestruturação da malha metropolitana, constituído tanto pela produção de imóveis comerciais quanto, e principalmente, residenciais.

Todavia, a RMGV distinguiu-se nacionalmente pela peculiar transformação do seu cenário urbano, apresentando ao final da década de 90 uma configuração radicalmente diferenciada daquela registrada até meados dos anos 80. Enquanto em outras cidades brasileiras a produção de edifícios com mais de cinco pavimentos resultou na *mera* incorporação de novos empreendimentos a malhas urbanas já acentuadamente verticalizadas, na RMGV resultou em uma sensível reestruturação do padrão de ocupação anterior – de predominância horizontal –, conferindo-lhe um perfil vertical próprio das grandes metrópoles.

Pela ordem de grandeza deste processo, pode-se considerar que a RMGV, em pouco mais de uma década, vivenciou seu mais intenso período de transformação urbana, evidenciado, sobretudo, pela multiplicação de edifícios com mais de cinco pavimentos.

Dentre outros fatores, a grande oferta de lotes vagos no início dos anos 90, que resultou do forte processo de parcelamento do solo ocorrido nas duas décadas anteriores, contribuiu para que a implantação de novos loteamentos fosse majoritariamente voltada a modestos empreendimentos populares em áreas periféricas, caracterizando um fraco direcionamento do mercado de terras a investimentos de maior porte.

Ademais, a ausência de políticas governamentais de habitação reduziu significativamente a participação do Estado nos processos de ocupação extensiva do território metropolitano, sobretudo através de programas nos moldes dos grandes conjuntos habitacionais produzidos pelo extinto Banco Nacional da Habitação (BNH) nas décadas de 1970 e 1980.

Nestas circunstâncias, a produção de edifícios de pequeno e de grande porte sobressai no conjunto das atividades imobiliárias desenvolvidas a partir dos anos 90. Concentrados em áreas ainda disponíveis em bairros de alto valor imobiliário, ou em terrenos disponibilizados pela substituição de tradicionais padrões de ocupação horizontal, estes empreendimentos constituem significativa parcela da atual oferta imobiliária, particularmente destinada às classes sociais de renda média e média-alta.

Em que pesem fatores políticos e econômicos, destacam-se neste sentido os municípios de Vitória, Vila Velha e Guarapari, onde bairros de tradicional ocupação horizontal e áreas ainda desocupadas foram remodelados pela implantação de edifícios de grande porte, promovendo uma verdadeira reestruturação da oferta imobiliária voltada aos segmentos de maior poder aquisitivo.

Constata-se pela pesquisa que 97% dos 699 empreendimentos analisados com mais de cinco pavimentos localizam-se nestes municípios. Este resultado evidencia o grau de concentração imobiliária na RMGV, representado pela realização de 681 empreendimentos em apenas três dos sete municípios metropolitanos. Observa-se que este mesmo grau de concentração é mantido para o total dos 920 empreendimentos genericamente registrados pelas prefeituras municipais entre 1990 e 2002, o que eleva para mais de 893 o número de empreendimentos realizados nestes três municípios.

Dentre as resultantes mais notáveis desta concentração, destacam-se a nova paisagem do espaço construído e a rearticulação da estrutura funcional dos municípios metropolitanos, advinda da redistribuição espacial de atividades institucionais, de comércio, de serviços e, sobretudo, de moradia.

A despeito de desconsiderados para efeitos do panorama da produção vertical apresentado neste trabalho, os edifícios com cinco pavimentos representam um dos maiores expoentes da produção registrada entre 1990 e 2002. Somente nos

municípios em questão, estes representaram 24% dos 920 empreendimentos de toda a RMGV, totalizando 221 unidades produzidas.

Apesar da ausência de informações numéricas, a significativa presença de edifícios com cinco pavimentos constatada em campo nos municípios de Serra, Cariacica, Viana e Fundão permite deduzir que a participação deste segmento salta de 24% para 40% da produção imobiliária realizada na RMGV no período em questão.

Na forma de conjuntos habitacionais e de condomínios isolados, empreendimentos de cinco pavimentos elevaram de forma significativa a densidade de ocupação em regiões dispersas na malha metropolitana. Ao mesmo tempo, observa-se que a maioria deles localiza-se em áreas cuja legislação municipal estabelece restrições de altura ou gabarito, fato que sinaliza práticas imobiliárias calcadas no limite da legislação vigente e na maximização de lucros fundiários.

Informações disponíveis apenas para os municípios de Vila Velha, Guarapari e Vitória demonstram que nos dois primeiros municípios a produção de edifícios com cinco pavimentos não apresenta destaque significativo em relação ao conjunto das áreas verticalizadas, demonstrando certa predominância de empreendimentos de grande porte, com exceção de Nova Guarapari e Meaípe.

Para o município de Vitória, entretanto, este segmento apresenta expressiva significação, sobretudo nos bairros Mata da Praia, Jardim Camburi e Jardim da Penha, nos quais concentram-se 99 empreendimentos registrados no período 1990-2002. De acordo com as informações analisadas, este quantitativo supera em 10% o número de edifícios com mais de cinco pavimentos registrados entre os anos de 1990 e 2000 no bairro Praia do Canto, o qual desponta, nestas condições, como o mais verticalizado do município.

Todavia, enquanto os bairros Jardim Camburi e Mata da Praia evidenciam a predominância de empreendimentos de grande porte, a produção imobiliária em Jardim da Penha peculiariza-se pela predominância de edifícios com cinco pavimentos. Para este segmento, os registros municipais indicam a produção de 57 empreendimentos no período 1990-2002, superando o total de 53 empreendimentos produzidos entre os anos de 1990 e 2000, com gabarito superior a cinco pavimentos.

Desta forma, ao considerar-se a produção de 110 empreendimentos entre 1990 e 2002, constata-se que Jardim da Penha desponta como o bairro mais verticalizado no município de Vitória e o segundo na RMGV. A despeito do baixo impacto visual sobre a malha metropolitana, sua verticalização ultrapassa aquela registrada para a Praia do Canto, com 99 empreendimentos, sendo superada apenas pela verticalização registrada no bairro Praia da Costa, com 148 empreendimentos.

A tabela 6, abaixo, compara a produção de edifícios com mais de cinco pavimentos no período 1990-2000 com a produção de edifícios com cinco ou mais pavimentos no período 1990-2002, realizadas por bairros nos municípios Vitória, Vila Velha e Guarapari^(*).

Tabela 6 - Produção de edifícios com mais de quatro pavimentos de 1990 a 2002 e com mais de cinco pavimentos de 1990 a 2002 nos municípios de Vitória, Vila Velha e Guarapari

Município/Bairro	Produção de edifícios com mais de 5 pavimentos 1990/2000	Produção de edifícios com mais de 4 pavimentos 1990/2002
VITÓRIA	306	29
Praia do Canto	90	99
Jardim Camburi	62	86
Jardim da Penha	53	110
Mata da Praia	23	41
Barro Vermelho	20	23
Santa Lúcia	16	20
Bento Ferreira	15	16
Praia de Santa Helena	10	14
Enseada do Suá	08	09
Praia do Suá	05	06
Santa Luzia	03	03
Centro	01	01
Gurigica	-	01
VILA VELHA	232	272
Praia da Costa	133	148
Itapoã	55	63
Itaparica	29	40
Centro	14	16
Cobilândia	01	01
Glória	-	02
Ilha dos Aires	-	01
Divino Espírito Santo	-	01
GUARAPARI	143	201
Praia do Morro	72	91
Centro	64	76
Ipiranga	4	5
Muquiçaba	3	5
Enseada Azul/Meaípe	-	24
Total	681	902

Fonte: Prefeituras Municipais – Secretaria de Finanças

Elaboração: Ipes.

(*) Informações municipais não disponíveis para os municípios de Serra, Cariacica e Viana.

Apesar de os resultados acima confirmarem a importância da produção de edifícios com cinco pavimentos, evidencia-se pela atual conformação na malha metropolitana que a implantação massiva de edifícios acima deste gabarito representa a maior contribuição do setor imobiliário na reestruturação urbana da RMGV, com impactos diretos na paisagem e no mercado de terras.

Para os edifícios com mais de cinco pavimentos, a pesquisa revela que 97% da produção entre 1990 e 2000 está concentrada nos municípios de Vitória, Vila Velha e Guarapari, sendo 44% em Vitória, 33% em Vila Velha e 20% em Guarapari. Dentre estes, constata-se a predominância dos edifícios na faixa de 8 a 14 pavimentos, com 67% da produção total na RMGV.

Especialmente, estes empreendimentos representam 90% da produção total em Guarapari, 70% da produção total em Vila Velha e 54% da produção total em Vitória, na qual destacam-se os edifícios de seis pavimentos, com 27% do total para o município.

Nestes municípios, portanto, o setor imobiliário promoveu a construção de um eixo vertical de extrema visibilidade, agregando maior valorização às faixas litorâneas conformadas pelos bairros Jardim Camburi, Mata da Praia, Praia do Canto e Enseada do Suá, em Vitória; Praia da Costa, Itapoã, Praia de Itaparica e Coqueiral de Itaparica, em Vila Velha, e Praia do Morro, Muquiçaba, Centro e Ipiranga, em Guarapari.

De forma direta, a criação destes *novos* nichos de mercado induziu reestruturações urbanas decorrentes de alterações funcionais e segregação espacial do uso do solo intra-regional, sobretudo pelo direcionamento do setor imobiliário a empreendimentos de elevado padrão.

Em pouco mais de uma década, o setor imobiliário transferiu para a faixa litorânea de Vila Velha expressiva parcela da oferta metropolitana de imóveis residenciais e hoteleiros tradicionalmente concentrada em Vitória, promovendo inédita concorrência de mercado entre estes dois municípios. A consolidação da faixa litorânea de Vila Velha como opção privilegiada de moradia e hospedagem atraiu residentes e investidores da própria RMGV e mesmo de outras cidades do estado e do país, relativizando a hegemonia da capital.

Observa-se, todavia, uma tímida atuação do mercado imobiliário na construção de edifícios comerciais em Vila Velha, sugerindo que neste segmento o município ainda apresenta relativo grau de dependência em relação a Vitória. Segundo a pesquisa, o município de Vitória manteve hegemonia na implantação de salas e lojas, com forte concentração de empreendimentos comerciais. A condição de capital do estado e a disponibilidade de áreas com destinação comercial na Enseada do Suá despontam dentre os fatores que mais concorreram para este cenário, dando-lhe perenidade perante o crescimento econômico estadual.

Quanto ao município de Guarapari, a massiva produção de edifícios de grande porte na área central e em toda a orla da Praia do Morro desponta dentre os principais processos de renovação ocorridos recentemente na RMGV e mesmo do próprio estado. Em breve tempo, esta região consolidou-se como a zona urbana mais

verticalizada fora dos limites da conurbação metropolitana, sendo comparável, apenas, aos municípios de Vitória e Vila Velha.

Na região da Praia do Morro, com baixo índice de verticalização até meados da década de 1980, a atuação do setor imobiliário deu origem a um novo espaço elitizado de elevado valor, expandindo a oferta imobiliária tradicionalmente concentrada na área central, há muito congestionada e com escassez de lotes vagos. A substituição de residências unifamiliares por grandes edifícios processou-se desde Muquiçaba até os limites com o Morro da Pescaria, conformando um contínuo vertical de extrema visibilidade e deslocando para este eixo grande parte da movimentação turística do balneário.

Vista sua dimensão territorial, esta região concentrou a maior parte dos investimentos realizados, introduzindo uma nova dinâmica à economia local, que, até certo ponto, desenvolve-se independente da área central.

Entretanto, a área central do balneário manteve-se enquanto lócus da especulação imobiliária, registrando, simultaneamente à Praia do Morro, elevada produção de novos empreendimentos. Dentre as decorrências mais marcantes, sobressai a saturação do solo urbano, com ocupações desordenadas em regiões de acentuada fragilidade ambiental e de extremo valor paisagístico, a exemplo da Praia das Virtudes.

Observa-se, ainda, a expansão da verticalização em direção ao limite sul do balneário, onde a ocupação em curso nas proximidades da Enseada Azul e Meáipe caracteriza-se fortemente pela implantação de edifícios residenciais de cinco pavimentos.

Em contraponto à dinâmica imobiliária verificada nestes três municípios, constata-se fraca incidência de produção vertical nos demais municípios metropolitanos, sendo mantido o predomínio do padrão de ocupação horizontal, onde a produção de imóveis com mais de cinco pavimentos mostrou-se insignificante ou mesmo nula. Entretanto, a despeito da ausência de informações municipais, ressalta-se a importância de condomínios ou conjuntos de edifícios com até cinco pavimentos.

Por razões não averiguadas neste trabalho, constata-se que a atuação do setor imobiliário no segmento de edifícios de elevado padrão e gabarito apresenta-se ainda bastante incipiente nestes municípios, não influenciando visivelmente expressivas reestruturações funcionais ou econômicas de mercado.

Para o total dos imóveis pesquisados com mais de cinco pavimentos, constata-se que quatorze unidades estão localizadas no município de Cariacica e apenas quatro no município de Serra. Já os municípios de Viana e Fundão caracterizaram-se, particularmente, por não apresentarem nenhum registro de edifícios neste segmento.

Em Cariacica, somente a região de Campo Grande foi alvo dos poucos empreendimentos realizados, contrariando tendências apresentadas em meados dos anos 80, quando um modesto processo de verticalização foi iniciado na Av. Expedito Garcia. Em última instância, a despeito da expansão de atividades comerciais de abrangência metropolitana no entorno da BR 262, manteve-se a

tipologia construtiva tradicional, representada por imóveis de até três pavimentos que conjugam tanto atividades residenciais quanto comerciais.

Dos quatro empreendimentos registrados no município de Serra, dois estão localizados no balneário de Jacaraípe e dois no bairro Laranjeiras, sugerindo a existência de restrições legais ou desinteresse do setor imobiliário por investimentos verticais no município, mesmo que em regiões de aparente potencial, como a extensão da orla marítima.

Observa-se, portanto, que a recente atuação do setor imobiliário na RMGV privilegiou investimentos verticais que propiciassem agilidade de venda e incorporassem valores decorrentes de localização e infra-estrutura instalada, promovendo a criação de vetores estratégicos de valorização do preço da terra e a expansão da oferta de moradia e serviços voltados às faixas de renda média-alta e alta.

Tomando-se por referência de valor imobiliário o *número de apartamentos por pavimento* e o *número de dormitórios por apartamento*, constata-se pela pesquisa, para os municípios de Vila Velha, Guarapari e Cariacica (sem dados disponíveis para o município de Vitória), a predominância dos edifícios de quatro apartamentos por pavimento, correspondentes a 35% do total de 369 edifícios pesquisados. A participação desses empreendimentos na produção por municípios corresponde a 41% em Vila Velha, 27% em Guarapari e 83% em Cariacica.

Observa-se, entretanto, a concentração de empreendimentos na faixa de um a dois apartamentos por pavimentos, correspondente a 37% do total registrado para os três municípios, representando 37% dos registros para Vila Velha, 34% para Guarapari e 17% para Cariacica.

Quanto ao número de dormitórios, sem dados disponíveis para o município de Vila Velha, constata-se a predominância dos edifícios de apartamentos de três dormitórios, correspondentes a 54% dos 391 edifícios pesquisados para os municípios de Vitória e Guarapari, sendo 56% do total de empreendimentos pesquisados para Vitória e 50% do total para Guarapari.

Por agregação de faixas, constata-se que 76% do total dos empreendimentos realizados em Vitória e Guarapari constituem-se de apartamentos de três e quatro dormitórios, faixa onde se encontram 87% do total dos edifícios produzidos em Vitória. A faixa de dois e três dormitórios, predominante em Guarapari, concentra 86% do total dos empreendimentos realizados no município.

Os dados apresentados, portanto, demonstram direcionamento do setor imobiliário às classes de maior poder aquisitivo, com fragilidade no atendimento às demandas habitacionais das classes de menor renda, sobretudo pela reduzida produção de empreendimentos nos segmentos de um e dois dormitórios.

Sob diversos aspectos, a desproporcionalidade na oferta entre segmentos contribuiu decisivamente na reestruturação urbana da Região Metropolitana da Grande Vitória, demarcada em grande escala pela segregação espacial promovida pela massiva verticalização nos municípios de Vitória, Vila Velha e Guarapari.

3. PANORAMA DA PRODUÇÃO VERTICAL NA REGIÃO METROPOLITANA DA GRANDE VITÓRIA DE 1990 A 2000

As informações fornecidas pelas prefeituras municipais contabilizam o total de 699 edifícios com mais de cinco pavimentos produzidos na RMGV entre os anos de 1990 e 2000. As tabelas apresentadas a seguir demonstram as principais características destes imóveis, particularmente quanto à distribuição espacial, os anos de construção, o número de pavimentos, as destinações de uso, o número de dormitórios e as modalidades das unidades construídas.

3.1 Distribuição espacial

Segundo a distribuição espacial, constata-se a realização de 306 empreendimentos em Vitória, 232 em Vila Velha e 143 em Guarapari. Os municípios de Serra e Cariacica totalizam 18 empreendimentos, sendo 14 em Cariacica e apenas 4 em Serra. Os municípios de Viana e Fundão não apresentaram registros de edifícios com mais de cinco pavimentos.

Para a RMGV, portanto, os três primeiros municípios concentram 97% dos empreendimentos pesquisados, sendo 44% em Vitória, 33% em Vila Velha e 20% em Guarapari. Juntos, os municípios de Cariacica e Serra totalizaram cerca de 3% dos empreendimentos pesquisados.

A distribuição desses empreendimentos nos municípios metropolitanos, bem como sua participação na produção total na RMGV, são demonstrados na tabela 7.

Tabela 7 - Edifícios com mais de cinco pavimentos construídos na RMGV - 1990 - 2000

Município	Vitória	V. Velha	Guarapari	Cariacica	Serra	Viana	Fundão	Total
Nº de edifícios	306	232	143	14	4	0	0	699
% RMGV	44	33	20	2	1	0	0	100

Fonte: Prefeituras Municipais – Secretaria de Finanças

Elaboração: Ipes.

Os registros municipais demonstram elevada concentração nos bairros Praia do Canto, Jardim Camburi e Jardim da Penha, em Vitória; Praia da Costa, Itapoã e Itaparica, em Vila Velha, e Praia do Morro e Centro, em Guarapari.

O bairro Praia da Costa, com 133 empreendimentos, apresenta o maior índice de verticalização da RMGV no período considerado, seguido pelo bairro Praia do Canto, com 90 empreendimentos registrados. Os bairros Praia do Morro, com 72 empreendimentos, Jardim Camburi, com 62, Itapoã, com 55, e Jardim da Penha, com 53, apresentam, respectivamente, os demais maiores índices de verticalização por bairros na RMGV.

Por oportuno, observa-se que o total de empreendimentos realizados no bairro Praia da Costa supera em 48% o total realizado no bairro Praia do Canto, o qual desponta em primeiro lugar dentre os bairros mais verticalizados no município de Vitória. Também de relevante importância, ressalta-se o alto índice de verticalização na Praia do Morro, despontando em terceiro lugar no conjunto metropolitano.

Todavia, observa-se que, a despeito das posições alcançadas no ranking regional e nos municipais, os bairros Barro Vermelho e Praia de Santa Helena, em Vitória, e Centro, em Guarapari, registram um dos mais intensos processos de renovação urbana ocorridos na RMGV, tanto sob o aspecto da densidade de ocupação quanto da tipologia do espaço construído.

A distribuição dos empreendimentos com mais de cinco pavimentos por bairros dos municípios metropolitanos é demonstrada nas tabelas de 8 a 12.

Tabela 8 - Edifícios com mais de cinco pavimentos construídos, segundo bairros no município - Vitória de 1990 - 2000

Bairros	Nº de Edifícios	% Município	% RMGV
Praia do Canto	90	30	12
Jardim Camburi	62	21	9
Jardim da Penha	53	17	8
Mata da Praia	23	7	3
Barro Vermelho	20	6	3
Santa Lúcia	16	5	2
Bento Ferreira	15	5	2
Praia de Santa Helena	10	3	1,5
Enseada do Suá	08	3	1,5
Praia do Suá	05	2	1
Santa Luzia	03	1	1
Centro	01	-	-
Total	306	100	44

Fonte: Prefeituras Municipais – Secretaria de Finanças

Elaboração: Ipes.

Tabela 9 - Edifícios com mais de cinco pavimentos construídos por bairros no município de Vila Velha de 1990 a 2000

Bairro	Nº de Edifícios	% Município	% RMGV
Praia da Costa	133	57	19
Itapoã	55	24	8
Itaparica	29	12	4
Centro	14	6	2
Cobilândia	01	1	-
Total	232	100	33

Fonte: Prefeituras Municipais – Secretaria de Finanças

Elaboração: Ipes.

Tabela 10 - Edifícios com mais de cinco pavimentos construídos, segundo bairros no município de Guarapari - 1990 - 2000

Bairro	Nº de Edifícios	% Município	% RMGV
Praia do Morro	72	50	10
Centro	64	45	9
Ipiranga	4	3	0,5
Muquiçaba	3	2	0,5
Total	143	100	20

Fonte: Prefeituras Municipais – Secretaria de Finanças

Elaboração: Ipes.

Tabela 11 - Edifícios com mais de cinco pavimentos construídos, segundo bairros no município de Cariacica - 1990 - 2000

Bairro	Nº de Edifícios	% Município	% RMGV
Campo Grande	14	100	2
Total	14	100	2

Fonte: Prefeituras Municipais – Secretaria de Finanças

Elaboração: Ipes.

Tabela 12 - Edifícios com mais de cinco pavimentos construídos, segundo bairros no município de Serra - 1990 - 2000

Bairro	Nº de Edifícios	% Município	% RMGV
Laranjeiras	2	50	0,25
Jacaraípe	2	50	0,25
Total	4	100	0,5

Fonte: Prefeituras Municipais – Secretaria de Finanças

Elaboração: Ipes.

3.2 Distribuição temporal

As datas dos registros municipais demonstram para a RMGV uma nítida aceleração do setor imobiliário a partir de 1996, com concentração de 62% da produção total entre 1996 e 2000. Mesmo apresentando uma pequena queda para o ano de 1997, este intervalo totalizou a construção de 436 empreendimentos, contra 263 realizados de 1990 a 1995. O ano de 2000 registra a maior atuação do setor imobiliário, com 15% do total dos empreendimentos analisados. Em relação ao início da década, esta produção superou em 297% a do ano de 1990.

No município de Vitória, a produção dos edifícios com mais de cinco pavimentos acentuou-se a partir de 1995, com concentração de 84% entre 1995 e 2000 e de 16% entre 1990 e 1994. Dentre os anos de maior atuação do setor imobiliário, sobressaem o ano de 2000, com destaque para Jardim Camburi e Jardim da Penha; o de 1998, com destaque para Jardim Camburi, Jardim da Penha e Praia do Canto; e o de 1999, com destaque para Jardim Camburi. Observa-se a expressiva queda de produção ocorrida no bairro Praia do Canto nos anos de 1990 e de 2000, para os quais foram registrados apenas 1,7% dos empreendimentos realizados, contra 62% no período de 1995 a 1998.

No município de Vila Velha constata-se certa uniformidade na distribuição temporal dos registros pesquisados, havendo pequena concentração entre 1996 e 2000, onde estão 57% do total produzido. Ressalta-se o fato de o bairro Centro ter concentrado empreendimentos ainda no início da década de 90, atingindo 64% da produção até 1994. Já para a Praia da Costa este foi o período em que houve a menor atuação do setor imobiliário, com 39% da produção total registrada para o bairro.

Em Guarapari destacam-se os anos de 1992 e 1994, com 15% do total de empreendimentos cadastrados para o município, sendo 42 nos bairros Centro e Praia do Morro e 1 no bairro Muquiçaba.

Dos empreendimentos realizados no município de Cariacica, 42% estão cadastrados para os anos de 1996 e 1997. Por sua vez, o município de Serra apresentou distribuição uniforme dos quatro empreendimentos cadastrados, com registros para os anos de 1996, 1997, 1998 e 2000.

A distribuição por ano de construção dos empreendimentos com mais de cinco pavimentos é demonstrada para a RMGV na tabela 13, seguido das tabelas de 15 a 18 relativos aos bairros dos municípios metropolitanos.

Tabela 13 - Produção anual de edifícios com mais de cinco pavimentos, segundo municípios da RMGV - 1990 - 2000

Município/Ano	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	Total
Vitória	11	12	12	4	8	28	37	35	53	48	58	306
V. Velha	20	18	14	15	17	16	33	18	28	19	34	232
Guarapari	2	10	21	12	22	13	13	15	11	13	11	143
Cariacica	2	1	2	1	-	-	4	2	-	2	-	14
Serra	-	-	-	-	-	-	1	1	1	-	1	4
Total	35	41	49	32	47	57	88	71	93	82	104	699
%RMGV	5	6	7	5	7	8	12	10	13	12	15	100

Fonte: Prefeituras Municipais – Secretaria de Finanças

Elaboração: Ipes.

Tabela 14 - Produção anual de edifícios com mais de cinco pavimentos, segundo bairros do município de Vitória - 1990 - 2000

Anos	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	Total
Bento Ferreira	1	1	2	-	-	1	5	1	-	-	4	15
Enseada do Suá	1	-	1	-	-	-	1	5	-	-	-	8
Santa Lúcia	1	2	1	-	1	2	3	2	2	1	1	16
Santa Luzia	-	-	-	-	-	1	1	1	-	-	-	3
Centro	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	1
Jardim Camburi	-	-	-	-	-	1	4	6	14	17	20	62
Jardim da Penha	1	1	2	-	-	3	3	5	14	9	15	53
Mata da Praia	1	-	-	-	4	3	3	1	1	5	5	23
Praia do Canto	5	5	3	3	2	15	14	13	15	8	7	90
Praia S. Helena	-	1	-	1	1	1	-	-	4	2	-	10
Barro Vermelho	1	2	2	-	-	1	1	1	1	5	6	20
Praia do Suá	-	-	1	-	-	-	1	-	2	1	-	5
Total	11	12	12	4	8	28	37	35	53	48	58	306

Fonte: Prefeituras Municipais – Secretaria de Finanças

Elaboração: Ipes.

Tabela 15 - Produção anual de edifícios com mais de cinco pavimentos, segundo bairros do município de Vila Velha - 1990 - 2000

Anos	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	Total
Centro	2	2	2	2	1	-	1	1	2	-	1	14
Praia da Costa	14	9	10	10	9	14	16	12	14	11	14	133
Itapoá	4	6	2	3	7	2	9	4	5	5	8	55
Itaparica	-	-	-	-	-	-	7	1	7	3	11	29
Cobilândia	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Total	20	18	14	15	17	16	33	18	28	19	34	232

Fonte: Prefeituras Municipais – Secretaria de Finanças

Elaboração: Ipes.

Tabela 16 - Produção anual de edifícios com mais de cinco pavimentos, segundo bairros do município de Guarapari - 1990 - 2000

Anos	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	Total
Centro	2	7	10	6	10	8	5	4	3	6	3	64
Praia do Morro	-	3	10	3	12	5	8	10	6	7	8	72
Muquiçaba	-	-	1	-	-	-	-	-	2	-	-	3
Ipiranga	-	-	-	3	-	-	-	1	-	-	-	4
Total	2	10	21	12	22	13	13	15	11	13	11	143

Fonte: Prefeituras Municipais – Secretaria de Finanças

Elaboração: Ipes.

Tabela 17 - Produção anual de edifícios com mais de cinco pavimentos, segundo bairros do município de Cariacica - 1990 - 2000

Anos	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	Total
Campo Grande	2	1	2	1	-	-	4	2	-	2	-	14

Fonte: Prefeituras Municipais – Secretaria de Finanças

Elaboração: Ipes.

Tabela 18 - Produção anual de edifícios com mais de cinco pavimentos por bairros do município de Serra - 1990 - 2000

Anos	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	Total
Laranjeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	2
Jacaraípe	-	-	-	-	-	-	1	1	-	-	-	2
Total	-	-	-	-	-	-	1	1	1	-	1	4

Fonte: Prefeituras Municipais – Secretaria de Finanças

Elaboração: Ipes.

3.3 Número de pavimentos

Segundo o número de pavimentos, verifica-se ligeira predominância dos edifícios de seis pavimentos, com 15% do total da RMGV. Observa-se que, destes, 82% estão localizados sobretudo em Jardim Camburi e Jardim da Penha, demonstrando a expressiva verticalização nesses bairros, a despeito da reduzida interferência sobre a paisagem metropolitana.

Neste sentido, destacam-se os empreendimentos entre 8 e 15 pavimentos, os quais perfazem 72% do total da RMGV. Neste intervalo, encontra-se 90% do total de edifícios produzidos em Guarapari, 78% em Vila Velha e 60% em Vitória. Os empreendimentos de 11 e 12 pavimentos representam, respectivamente, 13% e 11% da produção total na RMGV.

No município de Vitória, o bairro de Jardim Camburi apresenta predominância de edifícios com 10 pavimentos, enquanto Praia do Canto e Mata da Praia apresentam a maior ocorrência de edifícios com mais de 11 pavimentos.

No município de Vila Velha observa-se a predominância dos empreendimentos entre 10 e 15 pavimentos – sobretudo na Praia da Costa e em Itapoã –, faixa que totaliza 154 unidades e corresponde a 66% da produção total no município. Também para a faixa de 16 a 20 pavimentos, o município destaca-se com 4% da produção total na RMGV, contemplando, ainda, os gabaritos mais elevados da região metropolitana, incluindo o máximo de 25 pavimentos na Praia da Costa.

Em Guarapari a verticalização caracterizou-se por empreendimentos entre 8 e 12 pavimentos, localizados quase exclusivamente no centro e na Praia do Morro. Em conjunto, esses dois bairros concentram 95% dos empreendimentos do município nesta faixa, correspondente a 17% do total de empreendimentos realizados na RMGV.

Nos municípios de Cariacica e Serra predominam os empreendimentos com mais de 7 pavimentos, havendo edifícios de até 15 pavimentos.

Os quantitativos dos edifícios pesquisados, por número de pavimentos, são apresentados nas tabelas de 19 a 24, respectivamente para a RMGV e seus municípios.

Tabela 19 - Número de pavimentos dos edifícios com mais de cinco pavimentos construídos nos municípios da RMGV – 1990-2000

Número de Pavimentos	Vitória	Vila Velha	Guarapari	Cariacica	Serra	Total
6	84	12	7	-	1	103
7	15	10	7	7	-	39
8	12	12	20	2	-	46
9	11	14	18	2	-	45
10	33	30	23	-	-	86

Continua

Tabela 19 - Número de pavimentos dos edifícios com mais de cinco pavimentos construídos nos municípios da RMGV – 1990-2000

Conclusão

Número de Pavimentos	Vitória	Vila Velha	Guarapari	Cariacica	Serra	Total
11	30	20	39	1	-	90
12	23	33	22	-	1	79
13	20	25	5	1	1	53
14	35	28	2	1	-	66
15	19	18	-	-	1	38
16	17	4	-	-	-	21
17	5	4	-	-	-	9
18	2	9	-	-	-	11
19	-	6	-	-	-	6
20	-	4	-	-	-	4
21	-	-	-	-	-	-
22	-	1	-	-	-	1
23	-	1	-	-	-	1
24	-	-	-	-	-	-
25		1				1
Total	306	232	143	14	4	699

Fonte: Prefeituras Municipais – Secretaria de Finanças

Elaboração: Ipes.

Tabela 20 - Número de pavimentos dos edifícios com mais de cinco pavimentos construídos no município de Vitória – 1990-2000

Pavimentos / Bairros	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	Total
Br. Vermelho	3	4	-	-	-	1	1	4	-	3	3	1	-	20
Bento Ferreira	-	-	-	1	2	5	1	3	2	-	-	1	-	15
Ens. do Suá	-	-	-	-	3	2	1	2	-	-	-	-	-	8
Santa Lúcia	-	1	-	1	5	2	6	-	-	-	-	-	1	16
Santa Luzia	-	-	-	1	-	2	-	-	-	-	-	-	-	3
Centro	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Jd. Camburi	25	6	9	5	16	1	-	-	-	-	-	-	-	62
Jd. da Penha	47	1	1	1	-	3	-	-	-	-	-	-	-	53
Mata da Praia	3	-	-	-	-	-	-	-	20	-	-	-	-	23
P. do Canto	5	3	2	1	5	10	12	10	12	16	11	2	1	90
P. Stª. Helena	-	-	-	-	2	2	-	1	1	-	3	1	-	10
Praia do Suá	-	-	-	1	-	2	2	-	-	-	-	-	-	5
Total	84	15	12	11	33	30	23	20	35	19	17	5	2	306

Fonte: Prefeituras Municipais – Secretaria de Finanças

Elaboração: Ipes.

Tabela 21 - Número de pavimentos dos edifícios com mais de cinco pavimentos construídos no município de Vila Velha – 1990-2000

Pavimentos / Bairros	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	22	23	25	Total	
Centro	5	-	1	3	-	2	-	1	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	14
P. da Costa	3	6	4	6	20	11	22	19	19	13	-	4	3	1	1	1	-	1	-	133
Itapoã	1	4	-	3	10	3	10	5	7	4	2	-	4	1	1	-	-	-	-	55
Itaparica	3	-	7	2	-	3	1	-	1	1	2	-	1	4	2	-	1	-	-	29
Cobilândia	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Total	12	10	12	14	30	20	33	25	28	18	4	4	9	6	4	1	1	1	232	

Fonte: Prefeituras Municipais – Secretaria de Finanças

Elaboração: Ipes.

Tabela 22 - Número de pavimentos dos edifícios com mais de cinco pavimentos construídos no município de Guarapari – 1990-2000

Pavimentos / Bairros	6	7	8	9	10	11	12	13	14	Total
Centro	2	2	4	5	10	19	18	2	2	64
P. do Morro	4	5	14	12	11	19	4	3	-	72
Muquiçaba	-	-	-	-	2	1	-	-	-	3
Ipiranga	1	-	2	1	-	-	-	-	-	4
Total	7	7	20	18	23	39	22	5	2	143

Fonte: Prefeituras Municipais – Secretaria de Finanças

Elaboração: Ipes.

Tabela 23 - Número de pavimentos dos edifícios com mais de cinco pavimentos construídos no município de Cariacica – 1990-2000

Pavimentos / Bairros	6	7	8	9	10	11	12	13	14	Total
Campo Grande	-	7	2	2	-	1	-	1	1	14

Fonte: Prefeituras Municipais – Secretaria de Finanças

Elaboração: Ipes.

Tabela 24 - Número de pavimentos dos edifícios com mais de cinco pavimentos construídos no município de Serra – 1990-2000

Pavimentos / Bairros	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	Total
Laranjeiras	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	2
Jacaraípe	-	-	-	-	-	-	1	1	-	-	2
Total	1	-	-	-	-	-	1	1	-	1	4

Fonte: Prefeituras Municipais – Secretaria de Finanças

Elaboração: Ipes.

3.4 Destinação de uso

A análise dos empreendimentos cadastrados demonstra clara predominância do segmento residencial, com 93% em Vila Velha, 85% em Vitória e 63% em Guarapari, perfazendo 81% do uso informado para toda a RMGV. Os empreendimentos estritamente comerciais, de salas ou de salas e lojas, perfazem 10% do total analisado, enquanto 9% apresentam uso residencial e comercial conjugado.

Neste último segmento, Guarapari está em primeiro lugar na RMGV, concentrando 37% do total cadastrado no município, num total de 53 empreendimentos dentre os 143 pesquisados. Nestas circunstâncias, verifica-se que a oferta residencial atrela-se à expansão comercial voltada ao atendimento de moradores sazonais, não ocorrendo investimentos na oferta de salas de utilização permanente.

Já no segmento comercial, Vitória foi o município que mais se destacou na produção de empreendimentos de salas e lojas. A condição de capital do estado, bem como a proposital vocação de uso comercial na Enseada do Suá, podem ser apontados dentre os principais fatores que levaram a este resultado, cuja manutenção parece ser uma tendência natural perante o crescimento econômico estadual.

Observa-se que, a despeito da acelerada expansão residencial, o município de Vila Velha registrou uma tímida atuação do mercado imobiliário na construção de edifícios de lojas e salas, sendo responsável por apenas 7% da produção no município. Este fato sugere a manutenção de relativo grau de dependência com o comércio existente nos demais municípios.

A destinação de uso dos edifícios pesquisados, por segmento, é apresentada nas tabelas de 23 a 28, respectivamente para a RMGV e municípios.

Tabela 25 - Destinação de uso dos edifícios com mais de cinco pavimentos construídos, segundo municípios da RMGV – 1990-2000

Uso / Municípios	Residencial	Comercial	Res./Com.	Total
Vitória	259	41	6	306
Vila Velha	215	17	-	232
Guarapari	90	-	53	143
Cariacica	3	2	9	14
Serra	2	2	-	4
Total	569	62	68	699
% RMGV	81	9	10	100

Fonte: Prefeituras Municipais – Secretaria de Finanças

Elaboração: Ipes.

Tabela 26 - Destinação de uso dos edifícios com mais de cinco pavimentos construídos, segundo bairros no município de Vitória – 1990-2000

Bairro/Uso	Residencial	Comercial	Resd./Com.	Total
Praia do Canto	77	11	2	90
Jardim Camburi	62	-	-	62
Jardim da Penha	50	3	-	53
Mata da Praia	23	-	-	23
Barro Vermelho	19	-	1	20
Santa Lúcia	4	10	2	16
Bento Ferreira	15	-	-	15
Praia Sta Helena	8	1	1	10
Enseada do Suá	1	7	-	8
Praia do Suá	-	5	-	5
Santa Luzia	-	3	-	3
Centro	-	1	-	1
Total	259	41	6	306

Fonte: Prefeituras Municipais – Secretaria de Finanças

Elaboração: Ipes.

Tabela 27 - Destinação de uso dos edifícios com mais de cinco pavimentos construídos, segundo bairros no município de Vila Velha – 1990-2000

Bairro/Uso	Residencial	Comercial	Resd./Com.	Total
Praia da Costa	129	4	-	133
Itapoã	54	1	-	55
Itaparica	29	-	-	29
Centro	3	11	-	14
Cobilândia	-	1	-	1
Total	215	17	-	232

Fonte: Prefeituras Municipais – Secretaria de Finanças

Elaboração: Ipes.

Tabela 28 - Destinação de uso dos edifícios com mais de cinco pavimentos construídos, segundo bairros no município de Guarapari – 1990-2000

Bairro/Uso	Residencial	Comercial	Resd./Com.	Total
Praia do Morro	42	-	30	72
Centro	41	-	23	64
Ipiranga	4	-	-	4
Muquiçaba	3	-	-	3
Total	90	-	53	143

Fonte: Prefeituras Municipais – Secretaria de Finanças

Elaboração: Ipes.

Tabela 29 - Destinação de uso dos edifícios com mais de cinco pavimentos construídos, segundo bairros no município de Cariacica – 1990-2000

Bairro/Uso	Residencial	Comercial	Resd./Com.	Total
Campo Grande	3	2	9	14
Total	3	2	9	14

Fonte: Prefeituras Municipais – Secretaria de Finanças

Elaboração: Ipes.

Tabela 30 - Destinação de uso dos edifícios com mais de cinco pavimentos construídos, segundo bairros no município da Serra – 1990-2000

Bairro/Uso	Residencial	Comercial	Resd./Com.	Total
Jacaraípe	2	-	-	2
Laranjeiras	-	2	-	2
Total	2	2	-	4

Fonte: Prefeituras Municipais – Secretaria de Finanças

Elaboração: Ipes.

3.5 Número de dormitórios

Observa-se que, devido a disponibilidade de informações municipais, os dados aqui apresentados referem-se a 392 empreendimentos localizados exclusivamente nos municípios de Vitória, Guarapari e Serra, sendo desconhecidas informações referentes aos municípios de Vila Velha e Cariacica.

Para os municípios analisados, constata-se ligeira predominância de empreendimentos de três dormitórios, correspondentes a 54% do total analisado. Para os demais segmentos, esta participação atinge 22% para os empreendimentos de quatro dormitórios, 20% para dois dormitórios, e apenas 4% para os empreendimentos de um dormitório. Evidencia-se, portanto, a predominância na produção de edifícios com três e quatro dormitórios, cuja participação alcança 76% da produção total nestes três municípios.

Em relação aos municípios, Vitória apresenta 56% de sua produção no segmento de três dormitórios, 31% no de quatro dormitórios, 10% no de dois dormitórios e apenas 3% no segmento de um dormitório. Já em Guarapari, 50% dos empreendimentos analisados estão no segmento de três dormitórios, 36% no de dois dormitórios, 8% no de quatro dormitórios e 6% no segmento de um dormitório. Em Serra, ambos os empreendimentos analisados apresentam dois dormitórios.

As tabelas de 29 a 32 apresentam, respectivamente para a RMGV e para os municípios Vitória, Guarapari e Serra, os quantitativos relativos ao número de dormitórios nos edifícios residenciais pesquisados.

Tabela 31 - Número de dormitórios em edifícios com mais de cinco pavimentos construídos nos municípios da RMGV – 1990-2000

Nº de Dormitórios	Vitória	Vila Velha	Guarapari	Cariacica	Serra	Total
1	7	*	9	*	-	16
2	24	*	51	*	2	77
3	138	*	72	*	-	210
4	77	*	11	*	-	88
+4	1	*		*		1
Total	247	*	143	*	2	392

Fonte: Prefeituras Municipais – Secretaria de Finanças

Elaboração: Ipes.

(*) Dados não disponíveis.

Tabela 32 - Número de dormitórios em edifícios com mais de cinco pavimentos construídos no município de Vitória – 1990-2000

Bairro / Nº de dormitórios	1	2	3	4	+4	Total
Praia do Canto	3	5	28	42	-	78
Jardim Camburi	1	10	40	1	-	52
Jardim da Penha	1	3	39	4	1	48
Mata da Praia	1	-	8	13	-	22
Barro Vermelho	1	2	8	9	-	20
Santa Lúcia	-	1	3	-	-	4
Bento Ferreira	-	2	9	4	-	15
Praia Sta Helena	-	1	3	4	-	8
Enseada do Suá	-	-	-	-	-	-
Praia do Suá	-	-	-	-	-	-
Santa Luzia	-	-	-	-	-	-
Centro	-	-	-	-	-	-
Total	7	24	138	77	1	247

Fonte: Prefeituras Municipais – Secretaria de Finanças

Elaboração: Ipes.

Tabela 33 - Número de dormitórios em edifícios com mais de cinco pavimentos construídos no município de Guarapari – 1990-2000

Bairro / Nº de dormitórios	1	2	3	4	+4	Total
Praia do Morro	3	24	38	7	-	72
Centro	6	23	31	4	-	64
Ipiranga	-	3	1	-	-	4
Muquiçaba	-	1	2	-	-	3
Total	9	51	72	11	-	143

Fonte: Prefeituras Municipais – Secretaria de Finanças

Elaboração: Ipes.

Tabela 34 - Número de dormitórios em edifícios com mais de cinco pavimentos construídos no município da Serra – 1990-2000

Bairro / Nº de dormitórios	1	2	3	4	+4	Total
Jacaraípe	-	2	-	-	-	2
Laranjeiras	-	-	-	-	-	-
Total	-	2	-	-	-	2

Fonte: Prefeituras Municipais – Secretaria de Finanças

Elaboração: Ipes.

3.6 Modalidade das unidades construídas

Para o total dos empreendimentos analisados, as informações disponíveis nos registros municipais registram para a RMGV o total de 21.517 unidades construídas, entre apartamentos (83%), salas (14%) e lojas (3%). Ressalte-se que a produção de lojas relaciona-se mais freqüentemente a edificações com gabaritos não considerados para efeito desta pesquisa.

Segundo a distribuição espacial, verifica-se que 41% destas unidades estão localizadas em Vila Velha, 36% em Vitória, 20% em Guarapari, 2% em Serra e 1% em Cariacica.

Por modalidade, o município de Vila Velha concentrou 47% da produção total de apartamentos na RMGV, seguido por Vitória, com 30%, Guarapari, com 23%, Cariacica, com 1%, e Serra, com menos de 0,5%.

Na produção de lojas, Vitória desponta com 41% do segmento na RMGV, seguido por Guarapari, com 25%, e por Vila Velha, com apenas 14%. Observa-se que a produção de lojas em Guarapari decorre sobretudo do elevado índice de edifícios de uso residencial/comercial, demonstrando sua importância perante os investimentos imobiliários no município.

No segmento salas, evidencia-se mais uma vez a hegemonia do município de Vitória, com 78% das unidades produzidas na RMGV. Nos demais municípios, esse índice cai para 13% em Vila Velha, 6% em Serra e 3% Cariacica. Para Guarapari, em contraponto à expressiva produção de lojas, observa-se a inexistência de investimentos em salas localizadas em empreendimentos com mais de cinco pavimentos.

As tabelas de 35 a 40 apresentam, respectivamente para a RMGV e municípios, os quantitativos das unidades produzidas por modalidade nos edifícios pesquisados.

Tabela 35 - Unidades produzidas, segundo modalidades em edifícios com mais de cinco pavimentos nos municípios da RMGV – 1990-2000

Modalidades	Vitória	Vila Velha	Guarapari	Cariacica	Serra	Total
Apartamentos	5.244	8.323	4.039	185	63	17.854
Lojas	270	96	168	14	117	665
Salas	2.349	384	-	76	189	2.998
Total	7.863	8.803	4.207	275	369	21.517

Fonte: Prefeituras Municipais – Secretaria de Finanças
Elaboração: Ipês.

Tabela 36 - Unidades produzidas, segundo modalidades em edifícios com mais de cinco pavimentos no município de Vitória – 1990-2000

Bairro/Modalidades	Apartamentos	Lojas	Salas	Total
Praia do Canto	1.309	81	552	1.942
Jardim Camburi	1.286	13	-	1.299
Jardim da Penha	927	39	119	1.085
Mata da Praia	760	-	-	760
Barro Vermelho	435	1	-	436
Santa Lúcia	74	41	452	567
Bento Ferreira	315	-	-	315
Praia Sta Helena	119	1	67	187
Enseada do Suá	19	52	610	681
Praia do Suá	-	31	359	390
Santa Luzia	-	10	180	190
Centro	-	1	10	11
Total	5.244	270	2.349	7.863

Fonte: Prefeituras Municipais – Secretaria de Finanças
Elaboração: Ipês.

Tabela 37 - Unidades produzidas, segundo modalidades em edifícios com mais de cinco pavimentos no município de Vila Velha – 1990-2000

Bairro/Modalidades	Apartamentos	Lojas	Salas	Total
Praia da Costa	4.530	-	9	4.539
Itapoã	2.108	-	11	2.119
Itaparica	1.361	-	-	1.361
Centro	258	96	364	718
Cobilândia	66	-	-	66
Total	8.323	96	384	8.803

Fonte: Prefeituras Municipais – Secretaria de Finanças
Elaboração: Ipês.

Tabela 38 - Unidades produzidas, segundo modalidades em edifícios com mais de cinco pavimentos no município de Guarapari – 1990-2000

Bairro/Modalidades	Apartamentos	Lojas	Salas	Total
Praia do Morro	2.068	66	-	2.134
Centro	1.798	102	-	1.900
Ipiranga	80	-	-	80
Muquiçaba	93	-	-	93
Total	4.039	168	-	4.207

Fonte: Prefeituras Municipais – Secretaria de Finanças

Elaboração: Ipes.

Tabela 39 - Unidades produzidas, segundo modalidades em edifícios com mais de cinco pavimentos no município de Cariacica – 1990-2000

Bairro/Modalidades	Apartamentos	Lojas	Salas	Total
Campo Grande	185	14	76	275
Total	185	14	76	275

Fonte: Prefeituras Municipais – Secretaria de Finanças

Elaboração: Ipes.

Tabela 40 - Unidades produzidas, segundo modalidades em edifícios com mais de cinco pavimentos no município de Serra – 1990-2000

Bairro/Modalidades	Apartamentos	Lojas	Salas	Total
Jacaraípe	63	-	-	63
Laranjeiras	-	117	189	306
Total	63	117	189	369

Fonte: Prefeituras Municipais – Secretaria de Finanças

Elaboração: Ipes.

3.7 Número de apartamentos por pavimento

Segundo a disponibilidade das informações municipais, não disponíveis para o município de Vitória, os edifícios residenciais cadastrados em Vila Velha, Guarapari, Cariacica e Serra caracterizam-se pela predominância de quatro e dois apartamentos por pavimento, correspondentes, respectivamente, a 35% e 29% das unidades pesquisadas.

Os empreendimentos na faixa de um e dois apartamentos por andar perfazem 37% do total produzido, reforçando o direcionamento do mercado a investimentos de maior valor imobiliário destinados às classes de renda alta e média alta. Os bairros Praia da Costa (Vila Velha) e centro de Guarapari apresentam as maiores ocorrências nesta faixa, equivalente a 24% do total produzido no município de Vila Velha e 17% em Guarapari.

Os quantitativos dos edifícios residenciais pesquisados, por número de apartamentos por pavimento, são apresentados nas tabelas de 39 a 43 a seguir.

Tabela 41 - Edifícios com mais de cinco pavimentos construídos nos municípios da RMGV, segundo número de apartamentos por pavimento – 1990-2000

Nº Aptº/Pavt.	Vitória	Vila Velha	Guarapari	Cariacica	Serra	Total
1	*	21	7	2	-	30
2	*	59	41	5	1	106
3	*	14	26	2	-	42
4	*	88	39	3	1	131
5	*	4	5	-	-	9
6	*	16	15	-	-	31
7	*	2	3	-	-	5
8	*	5	5	-	-	10
10	*	1	-	-	-	1
12	*	1	-	-	-	1
13	*	-	2	-	-	2
16	*	2	-	-	-	2
19	*	1	-	-	-	1
Total	*	214	143	12	2	371

Fonte: Prefeituras Municipais – Secretaria de Finanças

Elaboração: Ipes.

Tabela 42 - Edifícios com mais de cinco pavimentos construídos nos municípios da RMGV, segundo número de apartamentos por pavimento no município de Vila Velha – 1990-2000

Nº Aptº/Pavt.	P. da Costa	Itapoã	Itaparica	Centro	Cobilândia	Total
1	13	7	1	-	-	21
2	39	15	4	1	-	59
3	9	3	1	1	-	14
4	59	17	10	2	-	88
5	1	1	-	2	-	4
6	1	3	11	-	1	16
7	1	-	-	1	-	2
8	3	2	-	-	-	5
10	1	-	-	-	-	1
12	-	-	1	-	-	1
16	1	1	-	-	-	2
19	-	-	1	-	-	1
Total	128	49	29	7	1	214

Fonte: Prefeituras Municipais – Secretaria de Finanças

Elaboração: Ipes.

Tabela 43 - Edifícios com mais de cinco pavimentos construídos nos municípios da RMGV, segundo número de apartamentos por pavimento no município de Guarapari – 1990-2000

Nº Aptº/Pavt.	P. do Morro	Centro	Ipiranga	Muquiçaba	Total
1	3	4	-	-	7
2	18	20	3	-	41
3	14	11	-	1	26
4	18	19	-	2	39
5	4	1	-	-	5
6	7	7	1	-	15
7	3	-	-	-	3
8	4	1	-	-	5
13	1	1	-	-	2
Total	72	64	4	3	143

Fonte: Prefeituras Municipais – Secretaria de Finanças

Elaboração: Ipes.

Tabela 44 - Edifícios com mais de cinco pavimentos construídos nos municípios da RMGV, segundo número de apartamentos por pavimento no município de Cariacica – 1990-2000

Nº Aptº/Pavt..	1	2	3	4	Total
Campo Grande	2	5	2	3	7
Total	2	5	2	3	12

Fonte: Prefeituras Municipais – Secretaria de Finanças

Elaboração: Ipes.

Tabela 45 - Edifícios com mais de cinco pavimentos construídos nos municípios da RMGV, segundo número de apartamentos por pavimento no município da Serra – 1990-2000

Nº Aptº/Pavt.	1	2	3	4	Total
Jacaraípe	-	1	-	1	2
Total	-	1	-	1	2

Fonte: Prefeituras Municipais – Secretaria de Finanças

Elaboração: Ipes.

Referências

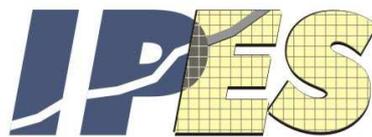
CONFERÊNCIA ESTADUAL DAS CIDADES, I., 2003, Vitória. Iª Conferência Estadual das Cidades, Vitória, 11 a 12 de setembro de 2003. *A ética na construção política de cidades sustentáveis no Espírito Santo: uma trajetória que une governo e sociedade civil: subsídios para discussão do texto-base nacional e incorporação de propostas estaduais*. Vitória: Ipes, 2003. 85p.

INSTITUTO DE APOIO À PESQUISA E AO DESENVOLVIMENTO JONES DOS SANTOS NEVES. *Aspectos físico-territoriais da Grande Vitória*. Vitória, 1997. 31p.

_____. *Região metropolitana da Grande Vitória: dinâmica urbana na década de 90*. Vitória, 2001. 49p.

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

SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. *A identidade da metrópole*. São Paulo: Hucitec – Edusp, 1994.



INSTITUTO DE APOIO À PESQUISA E AO
DESENVOLVIMENTO JONES DOS SANTOS NEVES

Tel/Fax: (027)3324.3888
<http://www.ipes.es.gov.br>
E-mail: ipes@ipes.es.gov.br

Av. Mal. Mascarenhas de Moraes, 2.524
Jesus de Nazareth - Vitória-ES
Cep. 29052-015
