

1 INTRODUÇÃO

O presente estudo tem como busca identificar como se configurou o processo migratório populacional do estado do Espírito Santo (ES), em especial no município de Vitória, intuindo identificar os fatores que contribuíram para a expansão populacional, territorial e comercial do bairro Jardim Camburi.

O Estado do Espírito Santo situa-se na região sudeste do Brasil, com uma privilegiada localização geográfica, riquíssimas reservas de minerais radioativos no litoral, um dos maiores portos de minério do mundo e a segunda maior produção de petróleo do Brasil. Historicamente o ES passou por diversos processos migratórios, em diversificados momentos do país, e a sua capital Vitória foi afetada muitas vezes, recebendo um quantitativo significativo de imigrantes, que foram atraídos por grandes empresas que se instalaram na cidade como a Companhia Vale do Rio Doce, a Companhia Siderúrgica Tubarão. Destaca-se ainda a expansão do Porto de Tubarão e a criação da Universidade Federal do Espírito Santo e da Escola Politécnica. Esses fatores foram preponderantes para que o município de Vitória recebesse um grande contingente populacional, pelo seu forte potencial econômico e de oferta de trabalho.

Diante do exposto, a pesquisa busca identificar os fatores que contribuíram para a expansão do bairro Jardim Camburi situado na capital, destacando o seu potencial econômico, comercial, cultural e fundamentalmente imobiliário, se tornando uma alternativa para os imigrantes que chegavam nessa época. Para isso analisaremos essa expansão do ano de 2010 a 2014, para que consigamos dimensionar todos os avanços sociais, culturais, imobiliários e consequentemente econômicos, uma vez que o bairro possui bom índice de desenvolvimento humano e aparece no cenário municipal com um enorme potencial econômico. Assim, destacamos o nosso problema de pesquisa: Como se deu a transformação do mercado imobiliário entre os anos de 2010 e 2014 no bairro Jardim Camburi.

Recorreu-se metodologicamente a pesquisa bibliográfica, com a busca de documentos, bibliografias, artigos, monografias e acessos a sítios eletrônicos

que abordem a temática em tela, buscando assim elementos norteadores da pesquisa.

Como objetivo geral iremos analisar o crescimento da região de Jardim Camburi no período de 2010-2014 e como objetivos específicos identificar aumento da população neste período, verificar como se configurou o aumento das vendas imobiliárias, como consequência da melhoria na qualidade de vida que ocorreu nessa região.

Sendo assim, em um primeiro momento busca-se compreender como se deu o crescimento da construção imobiliária de vitória: crescimento urbano e expansão do mercado imobiliário da grande vitória, posteriormente conhecer os impactos provocados pelo deslocamento da base produtiva do campo para a cidade: a concentração urbana na Grande Vitória e a expansão da demanda habitacional, e por fim identificar as características do desenvolvimento imobiliário e sua contribuição para as ascensão do bairro Jardim Camburi.

2 OBJETIVOS

2.1 OBJETIVO GERAL

O objetivo geral desse estudo, é analisar o crescimento da região de Jardim Camburi, no período de 2010-2014, destacando os seus aspectos econômicos e sociais.

2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Identificar o aumento populacional que ocorreu em Jardim Camburi nesse período.
- Verificar como se configurou o aumento das vendas imobiliárias e a valorização de Jardim Camburi.
- Analisar as melhorias que a expansão imobiliária do bairro, acarretaram a vida da população de Jardim Camburi.
- Compreender os impactos sociais e econômicos que a expansão de Jardim Camburi provocou na região e em seus moradores.

Para isso o presente trabalho em um primeiro momento apresenta o crescimento urbano e do espaço imobiliário de Vitória, em um segundo momento destaca o deslocamento da base produtiva do campo para a cidade, em seguida situa o bairro |Jardim Camburi, bem como a sua expansão, apresenta ainda os impactos da recente crise econômica que atingi o país, em especial suas consequências para a expansão imobiliária do bairro, analisa as consequências socioeconômicas desse crescimento e por último apresenta as considerações finais da pesquisa.

3 METODOLOGIA

A pesquisa intitulada “Crescimento imobiliário: um estudo sobre a evolução imobiliária em Jardim Camburi” está metodologicamente ancorada na pesquisa bibliográfica. Busca-se analisar, o crescimento imobiliário do bairro Jardim Camburi localizado no município de Vitória.

Diante do exposto, utilizaremos da pesquisa bibliográfica, para descrever sobre todos os avanços encontrados no decorrer da pesquisa, que inicia a sua análise por documentos obtidos na biblioteca pública estadual e no Instituto Jones dos Santos Neves, a fim de conhecer a história econômica e migratória do estado do ES e os avanços obtidos no decorrer dessa trajetória. Os acervos públicos são espaços privilegiados de coleta de informações, no que tange a pesquisa bibliográfica, contribuindo para a busca sistemática de informações e dados colaborativos da pesquisa.

A pesquisa bibliográfica é desenvolvida com base em material já elaborado, constituído principalmente de livros e artigos científicos. Embora em quase todos os estudos seja exigido algum tipo de trabalho dessa natureza, há pesquisas desenvolvidas exclusivamente a partir de fontes bibliográficas. (GIL, 2009, p3)

Foram utilizados ainda livros, artigos e reportagens, concernentes a temática em tela, para coletar informações sobre o desenvolvimento da capital e o aumento imobiliário e comercial do bairro Jardim Camburi, na tentativa de explorar e relatar todo o potencial econômico deste bairro, fomentando investimentos e melhorias para esse local tão importante socialmente e economicamente para a cidade.

Assim, de acordo com GIL (2005) uma das principais características da pesquisa bibliográfica, é a possibilidade que o pesquisador tem de ampliar o seu universo investigativo, dando a ele uma gama de possibilidades e instrumentos de pesquisa para serem utilizados. Esse fator foi fundamental para o bom desenvolvimento desta pesquisa, uma vez que trata-se da contextualização de um período histórico, o que poderia ter dificultado o bom desenvolvimento da pesquisa, entretanto o acesso aos dados encontrados nos

arquivos públicos e as produções existentes, sobre a temática facilitaram o desenvolver da pesquisa, que contou com constatações significativas e positivas no que tange os resultados obtidos e o conhecimento adquirido.

Diante do exposto, justifica-se a utilização dessa metodologia, destacando o seu potencial investigativo e de compreensão da temática por meio de acervos bibliográficos, usando fontes institucionais e disponíveis também em sítios eletrônicos.

4 O CRESCIMENTO DA CONSTRUÇÃO IMOBILIÁRIA DE VITÓRIA

4.1 DESLOCAMENTO DA BASE AGRÁRIA, PROCESSO IMIGRATÓRIO PARA VITÓRIA

O estado do Espírito Santo ampliou o seu desenvolvimento econômico e industrial a partir da década de 1930. A estrada de ferro Vitória Minas, expandiu a capacidade econômica de exportação, e possibilitou o escoamento de produtos e bens de consumo produzidos pelo estado, aumentando assim sua capacidade econômica, no que tange o potencial lucrativo, uma vez que o processo de industrialização surge com força significativa no estado, contribuindo assim para a expansão das cidades capixabas, conforme dito a seguir:

A década de 1930 marcou a emergência da industrialização no país. As cidades assumiram uma nova função, que veio a modificar seu padrão espacial. As cidades, que eram sedes do comércio e da burocracia do Estado, tornaram-se também sedes do aparelho produtivo, com o crescimento da indústria. O núcleo central da produção deslocou-se, então, do campo para a cidade. Houve, com o dinamismo do novo aparato produtivo, que se sobrepôs ao de base agrária, uma acelerada urbanização em curto espaço de tempo, que imprimiu às cidades outras formas espaciais e possibilitou à construção civil novas oportunidades de crescimento (Site SINDUSCON-ES acesso 25/09)

Na década de 1950, a cidade passa a ter uma nova configuração, isso deve-se ao fato do estado estar se industrializando, e fomentando um ambiente favorável para a construção civil, surgindo nesse momento construções verticais feitas por encomenda. Entretanto sua expansão não aconteceu como esperado, encontrando algumas barreiras para o seu desenvolvimento como a mão de obra especializada e o mercado ainda dependia de uma maior compreensão do funcionamento do setor da construção civil, área esta que dava os seus primeiros passos neste momento e contexto ao qual vivia o ES.

O estado ainda possuía sua economia predominantemente agrária, baseando-se no cultivo de café, embora como dito anteriormente já existisse nesse momento um forte movimento industrial. Diante disso, na década de 1960, o café que até então era o elemento fundante das atividades econômicas do

estado, entra em crise, devido aos exorbitantes preços dados a ele internacionalmente, e ao significativo aumento de sua produção, gerando muita oferta para pouca demanda.

Tanto no Brasil como no Espírito Santo, o desenvolvimento econômico da agropecuária sofreu mudanças significativas a partir de meados da década de 1960, resultantes do complexo processo de modernização da agricultura brasileira que foi, ao mesmo tempo, excludente e desigual. Excludente porque ignorou, no processo de modernização, a ampla maioria dos pequenos agricultores e, ao invés de inseri-los nesse processo, acabou por expulsá-los do campo em proporções alarmantes. Desigual porque priorizou algumas regiões ANPUH – XXIII SIMPÓSIO NACIONAL DE HISTÓRIA – Londrina, 2005. 1 em relação a outras, e certos produtos voltados para a exportação, em detrimento do abastecimento interno. (LOUREIRO, 2005. p. 87)

Assim, fez-se necessário expandir as atividades econômicas do ES, já que a agricultura cafeeira teve o seu declínio, potencializando uma grave crise na economia de todo o Brasil. Nesse momento a industrialização volta a ganhar espaço na gestão estadual de Christiano Dias Lopes, que apresentou uma proposta de industrialização modernizadora, aliado ao contexto brasileiro que estava cada vez mais disposto a expandir o seu capital econômico.

Deste modo, segundo Loureiro (2005), na década de 1970 surge no ES, um novo ciclo de desenvolvimento econômico, ancorado no viés capitalista de implementação de grandes projetos, gerando fortes consequências à vida dos capixabas, principalmente no que tange as áreas econômicas, sociais, políticas e culturais.

A industrialização figurava, portanto, como opção de estratégia de desenvolvimento a ser alcançada. Entretanto, vale ressaltar que as propostas industrializantes do estado não surgem abruptamente da crise do café. Estas se originaram anteriormente, encontrando nos anos 60 o clima favorável ao seu fortalecimento, e nos anos 70 para a sua efetiva concretização. (LOUREIRO, 2005 p. 89)

Segundo Harvey (2011), na década de 1970 e 1980, o estado passou por um intenso processo de urbanização, expandindo suas cidades, em especial a sua capital Vitória, que vivenciou um verdadeiro “boom” imobiliário, advindo de construções comerciais, de espaços educacionais e culturais da cidade. Tal

processo foi fundamental para a expansão econômica da cidade, e mobilizou um processo imigratório, aumentando o contingente populacional da capital.

4.2 A CONCENTRAÇÃO URBANA DE VITÓRIA E A EXPANSÃO NA DEMANDA HABITACIONAL

O espaço urbano de Vitória cresceu pautado em dois principais elementos: o processo de industrialização capixaba ocorrido a partir da segunda metade dos anos 1970 e o crescimento populacional devido ao fluxo migratório advindo do interior do estado nos anos 1970 e 1980. Construíram-se a CST (atualmente Arcelor Mittal), a CVRD (atualmente Vale) e também os portos de Tubarão e de Praia Mole. No que se refere às ações do governo estadual, foram implantados na Serra o “Centro Industrial da Grande Vitória – CIVIT I e II” (CAMPOS JÚNIOR; GONÇALVES, 2009).

Tabela 1- Distribuição dos migrantes nas unidades da Grande Vitória – 1970 e 1980

| Unidades Urbanas | 1970 | | | | 1980 | | | |
|------------------|-----------------|--------|-----------|--------|-----------------|--------|-----------|--------|
| | População Total | | Migrantes | | População Total | | Migrantes | |
| | Número | % | Número | % | Número | % | Número | % |
| Grande Vitória | 252.979 | 65,53 | 116.247 | 66,18 | 498.516 | 70,58 | 336.756 | 73,47 |
| Vitória | 133.019 | 34,47 | 59.385 | 33,82 | 207.736 | 29,42 | 121.553 | 26,53 |
| TOTAL | 385.998 | 100,00 | 175.632 | 100,00 | 706.263 | 100,00 | 458.309 | 100,00 |

Fonte: IBGE. Censo Demográfico do Espírito Santo. (1970, 1980); NADER.

A consequência de toda essa expansão econômica e industrial, aliado ao grande fluxo imigratório, foi o crescente fluxo demográfico, gerando assim uma crescente demanda por construções, fator que impulsionou as formas de produção imobiliária. Maior ainda foi o crescimento da população com menor rendimento, surgindo nesse contexto os conjuntos habitacionais, financiados pelo Banco Nacional de Habitação (BNH), e pelo Sistema de Financiamento Habitacional (SFH). O BNH se fez presente no estado a partir da Lei Municipal nº 4.430 de 22/06/1965 que autorizava a Prefeitura Municipal de Vitória a constituir a Companhia de Habitação Popular de Vitória – COHAB-VT. Depois de três anos de atuação a nível nacional.

É relevante o fato de que, tanto por parte da Cohab quanto do Inocoop-ES, o período em que mais se construiu foi o do início da década de 1980, justo quando a CST entrava em operação. De um total de 11.144 moradias construídas pela Cohab entre 1970 e 1982, 45% foram edificadas de 1980 a 1982, inclusive. E foi durante esse período que o Inocoop-ES edificou a maior parte de suas moradias: 58%. (CAMPOS JÚNIOR, 2005. p. 62).

Um ponto importante a ser destacado pela COHAB-ES, é o seu público alvo. Eram priorizadas famílias com renda mensal de até três salários mínimos, demonstrando o seu caráter social, no atendimento a famílias com renda mensal mais baixa. Embora a instituição possui-se um caráter social, sua abrangência se restringiu a região da Grande Vitória, pela expansão da economia e pelo surgimento de grandes polos industriais.

Esses empreendimentos contribuíram para alavancar o potencial imobiliário do município de Vitória, ao lado de outras construções verticais que foram erguidas diante do aumento populacional. Aos poucos Vitória foi atraindo grandes empresas, dentre elas construtoras que eram especialistas em construções verticalizadas, fazendo com que a cidade ganhasse um aspecto diferente dos das primeiras décadas do século vinte. Com isso a cidade foi adquirindo maior dinamismo, atraindo cada vez mais novas populações, oriundas do interior do ES, ou de estados como Minas Gerais e Rio de Janeiro, crescendo e ampliando o seu potencial econômico.

4.3 O CRESCIMENTO DA CONSTRUÇÃO IMOBILIÁRIA DE VITÓRIA

De acordo com dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, no censo 2010, o estado do Espírito Santo é composto por 78 municípios e conta com uma população aproximada de 3.514.952 habitantes. Vitória, sua capital e alvo da referida pesquisa, é dividida em 83 bairros e oito regiões administrativas, integrando juntamente com os municípios de Cariacica, Serra, Vila Velha, Viana, Fundão e Guarapari, a Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV).

De acordo com a classificação regional da PMV a distribuição de bairros de Vitória acontece da seguinte forma:

- a) **Regional Centro:** Centro, Fonte Grande, Piedade, Morro do Moscoso, Santa Clara, Parque Moscoso, Vila Rubim e Ilha do Príncipe
- b) **Regional Santo Antônio:** Santo Antônio, Grande Vitória, Estrelinha, Universitário, Inhanguetá, Bela Vista, Santa Tereza, Morro do Cabral, Morro do Quadro, Caratoíra, Mário Cypreste e Ariovaldo Favalessa.
- c) **Regional Jucutuquara:** Jucutuquara, Fradinhos, Cruzamento, Bairro de Lourdes, Romão, Forte São João, Ilha de Santa Maria, Monte Belo, Nazareth, Consolação, Horto, Gurigica, Bento Ferreira e Jesus de Narareth.
- d) **Regional Maruípe:** Maruípe, Joana D'Arc, São Cristovão, Santa Martha, Andorinhas, Tabuazeiro, Itararé, Morro da Penha, São Benedito, Bonfim, Santos Dumont, Santa Cecília.
- e) **Regional Praia do Canto:** Praia do Canto, Santa Luíza, Barro Vermelho, Santa Lúcia, Santa Helena, Praia do Suá, Enseada do Suá, Ilha do Boi e Ilha do Frade.
- f) **Regional Goiabeiras:** Goiabeiras, Maria Ortiz, Jabour, Solon Borges, Segurança do Lar, Antônio Honório e Aeroporto.
- g) **Regional São Pedro:** São Pedro, Condusa, Santos Reis, São José, Ilha das Caieras, Santo André, Redenção, Conquista, Nova Palestina e Resistência.
- h) **Regional Jardim Camburi:** Jardim Camburi e Parque Industrial.
- i) **Regional Jardim da Penha:** Jardim da Penha, Pontal de Camburi, Mata da Praia, Boa Vista, Morada de Camburi e República.

O município é constituído por uma população total de 327.801 habitantes, o que corresponde a 9,3% da população do Espírito Santo, e se destaca por ter a maior densidade demográfica do estado, com 3.327,7 habitantes por quilômetro quadrado. Vale ressaltar, que a população de vitória é 100% urbana, não tendo esta área rural. Ainda de acordo com o IBGE a área da

unidade territorial abrangida pelo município é de 98,506 km², correspondente a aproximadamente 0,2% do território do estado.

Tabela 2 - Evolução do crescimento populacional do município de Vitória de acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

| Ano | Vitória | Espírito Santo | Brasil |
|------|---------|----------------|-------------|
| 1991 | 258.777 | 2.600.618 | 146.825.475 |
| 1996 | 264.946 | 2.790.206 | 156.032.944 |
| 2000 | 292.304 | 3.097.232 | 169.799.170 |
| 2007 | 314.042 | 3.351.669 | 183.987.291 |
| 2010 | 327.801 | 3.514.952 | 190.755.799 |

Fonte: Adaptado de IBGE: Censo demográfico 1991, contagem populacional 1996, Censo demográfico 2000, contagem populacional 2007 e censo demográfico 2010.

No âmbito econômico Vitória concentra o equivalente a 45,77% do PIB da Região Metropolitana e 29,63% do PIB do Espírito Santo. O município também é responsável por 26,9% do potencial de consumo (IPC) em 2009, 27,63% do número de empregos formais no Espírito Santo e 44,84% do total de postos de trabalho formais da Região Metropolitana. Em relação à saúde pública (SUS), a região de Vitória conta com 86 estabelecimentos, de um total de 368 que prestam serviços privados e públicos.

Em relação aos domicílios, os dados do censo 2010, mostram um total de domicílios particulares permanentes de 108.465 unidades, todos dispostos na área urbana, única do município. Sendo, que destes domicílios ocupados, 7.392 unidades são em aglomerados subnormais, aos quais em Vitória correspondem a um número de 23 aglomerados, que podem ser definidos, segundo o IBGE (2010) como:

Um conjunto constituído de, no mínimo, 51 (cinquenta e uma) unidades habitacionais (barracos, casas...) carentes, em sua maioria de serviços públicos essenciais, ocupando ou tendo ocupado, até período recente, terreno de propriedade alheia (pública ou particular) e estando dispostas, em geral, de forma desordenada e densa. A identificação dos Aglomerados Subnormais deve ser feita com base nos seguintes critérios:

a) Ocupação ilegal da terra, ou seja, construção em terrenos de propriedade alheia (pública ou particular) no momento atual ou em período recente (obtenção do título de propriedade do terreno há dez anos ou menos); e

b) Possuírem pelo menos uma das seguintes características: urbanização fora dos padrões vigentes - refletido por vias de circulação estreitas e de alinhamento irregular, lotes de tamanhos e formas desiguais e construções não regularizadas por órgãos públicos; e precariedade de serviços públicos essenciais.

Os Aglomerados Subnormais podem se enquadrar, observados os critérios de padrões de urbanização e/ou de precariedade de serviços públicos essenciais, nas seguintes categorias:

a) invasão;

b) loteamento irregular ou clandestino; e

c) áreas invadidas e loteamentos irregulares e clandestinos regularizados em período recente.

Em tais domicílios encontram-se uma população de 26.484 pessoas, 10% de toda a população do Estado, que dispõe de uma renda mensal de aproximadamente 550,00 reais, ou seja, estes espaços sem infraestrutura adequada e carentes de serviços públicos essenciais são ocupados em sua totalidade pelas famílias de baixa renda, excluídas social e economicamente pelo município. Conforme explicitado na tabela a seguir:

Tabela 3 - Domicílios particulares ocupados e população residente em domicílios particulares ocupados, total e em aglomerados subnormais, e número de aglomerados subnormais – Espírito Santo e Vitória – 2010.

| Unidade da Federação e Município | Número de aglomerados subnormais (Unidades) | Domicílios | | | População residente | | |
|----------------------------------|---|---|---|------|---|---|------|
| | | Domicílios particulares ocupados (Unidades) | Domicílios particulares ocupados em aglomerados subnormais (Unidades) | % | População residente em domicílios particulares ocupados (Pessoas) | População residente em domicílios particulares ocupados em aglomerados subnormais (Pessoas) | % |
| Vitória | 23 | 108.576 | 7.362 | 6,81 | 326.841 | 26.484 | 8,10 |
| Espírito Santo | 183 | 1.103.345 | 70.093 | 6,35 | 3.501.693 | 243.327 | 6,95 |
| Participação Vitória (%) - ES | 14,11 | 9,84 | 10,55 | - | 9,33 | 10,88 | - |

Fonte: IBGE – Censo demográfico – Dados do universo. Elaboração: Gerencia de Informações Municipais – SEGES/PMV

Neste sentido, ao analisar o caso de Vitória observou-se que nos últimos 50 anos a estrutura produtiva local passou por uma intensa transformação. Até os anos sessenta a economia capixaba possuía sua base econômica assentada sobre o setor primário representado pela monocultura cafeeira. Com o declínio dessa atividade, a economia do estado passaria a se estruturar sob as novas bases, a partir do processo de fortalecimento dos gêneros tradicionais do setor

secundário estadual e, sobretudo, por meio da industrialização calcada na implantação de grandes projetos produtivos voltados para exportação.

Diante disso, o processo de expansão só foi possível devido ao momento econômico ao qual passava o município, de grande lucratividade da produção cafeeira no estado: as atividades da antiga Companhia Vale do Rio Doce (CVRD), atual Vale, e da então Companhia Ferro e Aço de Vitória (COFAVI) estimularam diretamente a construção civil. Com isso, apesar dos limites impostos à construção, já que não existia naquele período financiamento para o imobiliário, o centro da cidade conheceu um significativo processo de crescimento nas décadas de 1950 e 1960 (MENDONÇA, 2001).

Somente em 1951, durante a administração de Jones dos Santos Neves, com a finalidade de constituir um bairro operário, destinado a trabalhadores da Vale do Rio Doce, foi construído o primeiro conjunto residencial. (DIAS, 2008, p. 89)

O Banco Nacional de Habitação e seus agentes promotores (INOCOOP e COHAB), financiados pelo Sistema Federal de Habitação, iniciam a partir de 1964, suas intervenções no setor habitacional. A maior parte desses empreendimentos foi realizada na região de influência direta da cidade de Vitória, determinando de modo particular o crescimento e a concentração das atividades produtivas sobre esta microrregião, o que ensejou um rápido processo de urbanização envolvendo as cidades vizinhas à capital, originando a formação da Região Metropolitana de Vitória.

Juntamente com o INOCOOP, a COHAB também contribuiu para a promoção de moradias populares em Vitória, construindo diversas casas nas regiões de Goiabeiras e Atlântica Ville. Sendo, segundo Duarte (2010, p.150) “[...] Sólton Borges o primeiro conjunto habitacional produzido em Vitória, com 284 unidades”.

Com o início da expansão industrial no ano de 1970, a economia do Espírito Santo com bases exclusivamente agrárias, atinge altas taxas de crescimento, impulsionada pela expansão industrial que começa a surgir no estado. A construção neste momento alcança seu auge, mais precisamente entre 1975 e 1982. Devido basicamente a elevação das taxas de urbanização, e o aumento

do poder aquisitivo da classe média, principal mercado da construção imobiliária.

[...] durante os anos 70 foi significativa a participação da promoção pública de moradias para atender as demandas ocasionadas pela instalação dos grandes projetos nos limites da cidade metropolitana, naquela época, em formação. É relevante o fato de que, tanto por parte da COHAB quanto do INOCOOP/ES, o período que mais se construiu foi o do início da década de 1980, justo quando a CST entrava em operação. (DUARTE, 2010, p. 147).

Na região dos entornos da praia de Camburi, existe um conglomerado de grandes empresas e polos industriais. No entorno dessas grandes empresas, surgiram bairros como Jardim da Penha, Mata Da Praia e em especial Jardim Camburi, bairro no qual situa-se a pesquisa. Essa região foi “palco”, de uma significativa expansão imobiliária, culminando conseqüentemente na década de 1990 em um forte “boom” imobiliário.

Com financiamento da COHAB-ES, companhia responsável pelos primeiros empreendimentos do estado, é construído na década de 1980 o conjunto residencial Atlântica Ville. É uma construção verticalizada, localizada no bairro Jardim Camburi, sendo na época da sua construção considerada um divisor de águas do setor imobiliário. Sua construção tinha como público alvo os funcionários das empresas que estavam localizadas no seu entorno, oferecendo as condições de pagamento propostas pela companhia, na qual previa a divisão das parcelas para serem pagas ao longo dos anos, afim de facilitar a aquisição desse empreendimento tão importante para o desenvolvimento do bairro, e da cidade de vitória, que naquele momento crescia economicamente, com a chegada de novos moradores advindos das cidades já citadas, e que vinham também em busca do trabalho que era oferecido por essas empresas.

Mediante a alta valorização que o residencial Atlântica Ville trouxe ao bairro, Jardim Camburi adquire importância e visibilidade no cenário econômico e imobiliário da capital, elevando o seu potencial de expansão comercial, imobiliária e econômica. Esses fatos fizeram com que a prefeitura passasse a olhar o bairro com novos olhos, diante da necessidade de intervir em sua

realidade social, viabilizando posteriormente a construção da primeira escola, e dos demais equipamentos necessários.

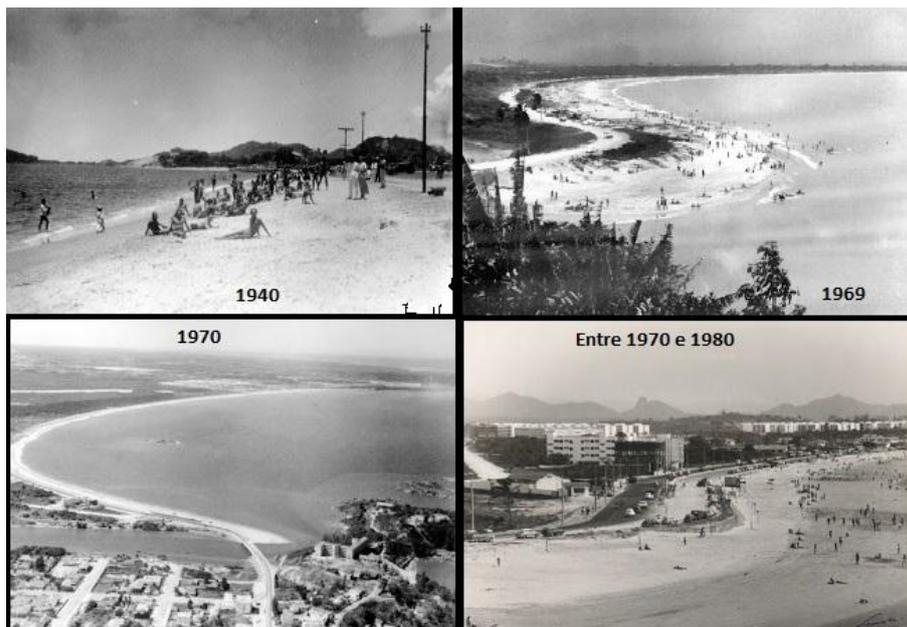
4.4 A LOCALIZAÇÃO DO BAIRRO JARDIM CAMBURI

De acordo com dados obtidos por meio de acesso ao site da prefeitura municipal de Vitória, o bairro de Jardim Camburi teve início no ano de 1928, através de lote aprovado para ser submetido à construção na capital. Nessa época Vitória ainda apresentava uma economia agrária, passando a expandir seu potencial industrial anos depois, quando grandes empresas iniciam suas atividades comerciais, diante da crise cafeeira que se apresentava no ES.

O loteamento era propriedade da imobiliária Camburi, que ano de 1967, deu início às obras, onde foram construídas cem casas. Entretanto casas foram construídas, sem que uma infraestrutura fosse oferecida, inviabilizando nesse momento a continuidade da expansão do loteamento, gerando um processo de insatisfação nos moradores.

Depois de passar por todo esse processo inicial de construções, na década de 1980 é construído o Residencial Atlântica Ville, com financiamento da COHAB ES. A construção desse condomínio surge como um divisor de águas para a expansão populacional e comercial do bairro, fato esse que se intensifica com a chegada de grandes empresas com a CVRD e a CST, e ainda com a instalação do Porto de Tubarão.

Figura 1 - Jardim Camburi da década de 1940 a 1980

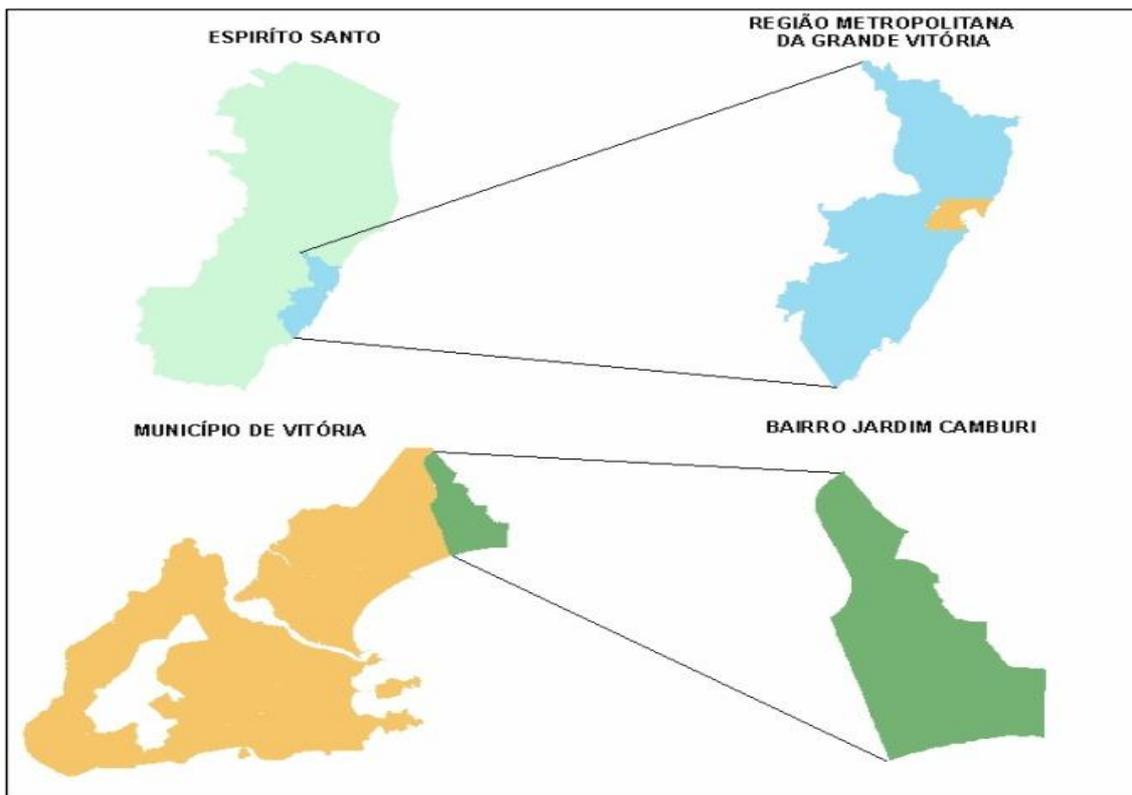


Fonte: autor

Até a década de 1980, o bairro Jardim Camburi só podia receber construções de pequeno porte, e os condomínios verticalizados deveriam ter no máximo três andares, o que dificultou o crescimento dos empreendimentos de alto padrão, uma vez que essa proibição limitou a expansão de grandes construções. Na década de 1990, a legislação que inviabilizava essas construções foi extinta, autorizando assim a construção de edifícios verticalizados, aumentando o número de apartamentos por andar.

Atualmente, o bairro encontra-se consolidado como uma grande região do município, sendo o mais populoso da capital apresentando segundo dados do censo de 2010 39.157 moradores. O bairro está situado na parte continental de Vitória, próximo a grandes empresas, o que justifica a sua expansão populacional, comercial e imobiliária já que Jardim Camburi tem se destacado consideravelmente nesse setor.

Figura 2 - Localização bairro Jardim Camburi, e como está situado em Vitória.



Fonte: (VII CONGRESSO BRASILEIRO DE GEOGRAFOS, 2008)

Diante de toda a expansão e especulação imobiliária nessa região, o bairro tornou-se representativo no setor imobiliário, mais também no setor comercial. Nos dias de hoje a concentração populacional fez com que o bairro buscasse métodos para atender as crescentes demandas de sua população, viabilizando a construção de escolas, supermercados, farmácias, bares, restaurantes, com grandes espaços de lazer como o parque fazendinha e o parque botânico administrado pela empresa Vale.

5 CENSO IMOBILIÁRIO E O DESENVOLVIMENTO DE JARDIM CAMBURI

5.1 EXPANSÃO IMOBILIÁRIA E COMERCIAL DE JARDIM CAMBURI

Jardim Camburi continuou sua crescente expansão no decorrer dos anos. O seu crescimento foi aumentando de acordo com a infraestrutura oferecida pelo bairro. A região se expandia em área e em negócios, fomentados pelo turismo, e pela expansão das grandes empresas instaladas no seu entorno. Muitos empreendimentos do setor hoteleiro foram construídos, advindos de grandes restaurantes e ambientes de lazer, fator que impulsionou o potencial turístico de Jardim Camburi, proporcionado também pela privilegiada proximidade com a praia e com o único aeroporto de Vitória.

Assim, com o fomento imobiliário existente no bairro neste momento, inicia-se a construção de um shopping nessa região. O empreendimento contou com a ocupação de uma área grande que contemplou setenta e cinco lojas, com diversas opções para atender ao público diverso dessa região. A localização escolhida para ser território do shopping também favoreceu, pois é de fácil acesso para os moradores e está concentrado em um local que apresenta um alto índice de contingente populacional com ascendente poder aquisitivo. Vale ressaltar que o shopping tinha como público alvo não só a população de Jardim Camburi, mais também dos outros bairros no entorno, que contribuiu com a sua expansão.

5.2 O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO DE JARDIM CAMBURI

Neste “boom” imobiliário pelo qual o bairro passava, mediante aos grandes empreendimentos implantados, destaca-se a verticalização como modalidade funcional ao sistema de crescimento imobiliário. O processo de verticalização provoca um impacto significativo na formação da cidade, e no modo como ela se configura, gerando impactos ambientais, sociais e econômicos. Os impactos econômicos gerados são os responsáveis pela expansão imobiliária, que modificará o aspecto do bairro, e aumentara o seu contingente populacional, uma vez que as construções verticais viabilizam a diferente ocupação dos espaços, que poderão crescer de outra maneira, com diversos pavimentos, conseguindo contemplar ainda mais moradores para a região, adensando a

econômica e as vendas das imobiliárias, “[...] Verticalizar significa criar novos solos sobrepostos, lugares de vidas dispostos em andares múltiplos, possibilitando, pois, o abrigo em local determinado de maiores contingentes populacionais do que seria possível admitir em habitações horizontais, e, por conseguinte, valorizar estas áreas urbanas pelo aumento do seu potencial de aproveitamento” (MACEDO 87, p 9).

A verticalização foi o meio encontrado para grandes centros urbanos, comerciais e imobiliários consolidarem o seu potencial de crescimento. Edifícios verticais predominam em Jardim Camburi, são utilizados como espaços habitacionais, como salas comerciais, hotéis, como lojas e sobrelojas, podendo ainda habitar em seus térreos lanchonetes e restaurantes, essa modalidade tornou-se essencial e extremamente funcional ao crescimento do bairro.

Deste modo, pode-se dizer que grande parte da área ocupada atualmente pela população e pelos empreendimentos comerciais como um todo são verticalizados e que esse é o grande diferencial do bairro que concentra uma variável comercial, com total proximidade dos prédios, contemplando os seus usuários em suas necessidades imediatas, mas também de médio a longo prazo. Com todo esse destaque, Jardim Camburi cresce a passos largos, sendo na década de dois mil um dos bairros com maior crescimento populacional, e imobiliário, segundo dados do site da Prefeitura Municipal de Vitória (PMV).

5.3 ANALISE DO QUANTITATIVO DE EMPREENDIMENTOS CONSTRUIDOS E A VALORIZAÇÃO DO METRO QUADRADO DE JARDIM CAMBURI.

Nessa década, Jardim Camburi, conforme ilustrado na tabela elaborada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado do Espírito Santo (SINDUSCON-ES) caracterizado como região cinco, apresenta maior crescimento, se destacando entre os demais bairros de Vitória.

Tabela 4 - Quantitativo de Imóveis Lançadas (em %)

| Ano | Região | | | | | |
|------|--------|-----|-----|-----|-----|----|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 2005 | 3% | 12% | 0% | 18% | 17% | 3% |
| 2006 | 1% | 5% | 9% | 7% | 24% | 2% |
| 2007 | 1% | 3% | 5% | 11% | 27% | 7% |
| 2008 | 2% | 12% | 6% | 1% | 13% | 1% |
| 2009 | 0% | 2% | 14% | 5% | 14% | 1% |

Fonte: SINDUSCON, 13º Censo Imobiliário.

Em tempos em que a capital encontra-se saturada de espaços e terrenos para a sua ampliação e desenvolvimento, Jardim Camburi torna-se uma alternativa consolidada, com grande representatividade na economia, atraindo cada vez mais empresários e investidores para a região. Os investimentos são de suma importância, pois junto dele surgem também a infraestrutura necessária para o bairro se desenvolver. Hoje o bairro conta com um hospital, universidade, escolas (creches, escolas de ensino fundamental, escolas de ensino médio e idiomas), há ainda uma concentração de bares e restaurantes, que atraem os mais diferentes públicos.

Os empresários do ramo imobiliário, ao investir no bairro, geralmente fazem uma pesquisa de mercado, para que os empreendimentos propostos atendam às necessidades e as intenções dos futuros moradores, para que assim consigam atender aos diversos públicos da região. Sendo assim, os edifícios variam no quantitativo de pavimentos a serem construídos, como pode ser verificado na imagem a seguir:

Figura 3 - Planta do bairro Jardim Camburi



Fonte: Aspectos da ocupação Urbana e Verticalização do Bairro Jardim Camburi, 2006)

Outra variável contundente no que tange a especificidade dos apartamentos, é o quantitativo de quartos. Por ser um bairro extremamente plural, quando pensado nas características dos seus moradores, pode-se dizer que as imobiliárias buscam contemplar todas as particularidades dos seus habitantes. Jardim Camburi é um bairro com um número alto de universitários, devido a sua proximidade com a Universidade Federal do Espírito Santo, e de demais estudantes dos diversos níveis, por sua proximidade com diversas escolas, sendo assim é fundamental que se construa apartamentos com somente um e no máximo dois quartos, conhecidos por quitinete. Essa modalidade de apartamento é importante pois possui um custo menor, o que viabiliza o acesso ao público universitário e estudantil, além de contemplar também jovens que residem sozinhos ou que dividem apartamentos com amigos.

Existem ainda as opções para familiares pequenas como casais recém-casados, ou com apenas um filho, e as opções para famílias maiores com apartamentos de três a quatro quartos. A multiplicidade da população faz com que o bairro

seja um diferencial no município, pois os seus edifícios são os mais diferenciados, contendo ainda áreas de lazer e espaços de entretenimento.

Nas Tabelas abaixo, apresentaremos dados do censo de 2010, que podem ilustrar o crescimento da adesão dos apartamentos de acordo com o quantitativo de quartos.

Tabela 5 - Quantitativo de apartamentos por número de quartos, e sua procura nos bairros de Vitória de 2005 a 2009.

| TIPO | ANO | Bairros | | | | | | | | | Total Por Tipo |
|--------------------|------|----------------|----------------|--------------|----------------|-------------|----------------|-----------------|---------------|----------------|----------------|
| | | Bento Ferreira | Enseada do Sua | Santa Helena | Barro Vermelho | Santa Lúcia | Praia do Canto | Jardim da Penha | Mata da Praia | Jardim Camburi | |
| APT 2Q a 4Q | 2005 | 157 | 228 | 30 | 180 | 70 | 1142 | 1316 | 376 | 1837 | 5336 |
| | 2006 | 117 | 283 | 30 | 279 | 145 | 1447 | 1064 | 441 | 2485 | 6291 |
| | 2007 | 271 | 786 | 250 | 531 | 145 | 1265 | 865 | 391 | 2780 | 7284 |
| | 2008 | 481 | 1018 | 246 | 745 | 217 | 1241 | 724 | 489 | 3785 | 8946 |
| | 2009 | 440 | 1030 | 216 | 572 | 147 | 911 | 642 | 395 | 3807 | 8160 |
| | 2010 | 460 | 1060 | 234 | 596 | 168 | 895 | 412 | 390 | 3841 | 8056 |
| Total Geral | | | | | | | | | | | 44.073 |

Fonte: Site do SINDUSCON-ES

Observa-se nesse contexto, como foi significativo o aumento da procura por apartamentos entre dois e quatro quartos ao longo dos anos. Durante esse tempo o bairro teve um alto índice de crescimento, justificando essa procura. Jardim Camburi demonstrou crescimento maior do que dos bairros mais nobres da capital, saindo à frente dos metros quadrados mais caros da cidade, mostrando as grandes construtoras e imobiliárias o seu grande potencial.

Os bairros da cidade de Vitória são subdivididos em regiões, para que sejam analisados o seu potencial imobiliário e comercial, como ilustrado na Tabela 6.

Tabela 6 - Regiões imobiliárias de Vitória

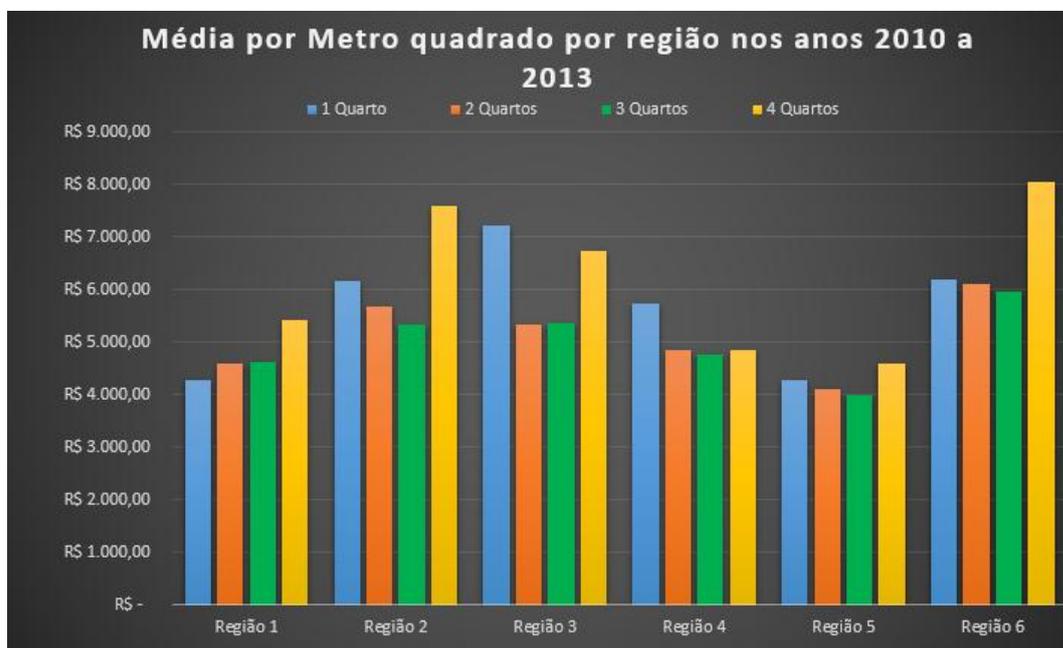
| | |
|----------|---|
| REGIÃO 1 | Praia do Suá, Santa Lucia, Bento Ferreira. |
| REGIÃO 2 | Praia do Canto, Barro Vermelho, Praia de Sta. Helena. |
| REGIÃO 3 | Enseada do Suá. |
| REGIÃO 4 | Jardim da Penha. |
| REGIÃO 5 | Jardim Camburi. |
| REGIÃO 6 | Mata da Praia. |

Fonte: autor

Mediante a análise dos dados fornecidos pelo site do SINDUSCON-ES, que identifica Jardim Camburi como região cinco, foi contabilizando o valor de seu

metro quadrado, que apresentou uma contundente variável em seu valor comercial. O Gráfico 1, traz em seus dados de 2010 a 2013 os valores do metro quadrado do bairro, apontando a sua valorização no mercado imobiliário capixaba, bem como a sua constante progressão nos respectivos anos, aumentando as perspectivas de lucratividade dos empresários do setor.

Gráfico 1 - Média por metro quadrado das regiões imobiliárias de Vitória de 2010-2013



Fonte: autor

Com o Gráfico1, percebe-se que a região de Jardim Camburi, apresenta o metro quadrado mais em conta, quando comparado às demais regiões de Vitória, possuindo um valor atrativo ao setor imobiliário, gerando por consequência um maior interesse ao mercado consumidor.

Quando analisamos o valor do metro quadrado no ano de 2014, verificamos um crescente aumento no valor.

Gráfico 2 - Valor do metro quadrado em 2014



Fonte: autor

O bairro passou por uma crescente no que tange a infraestrutura oferecida, e um forte aumento populacional, o que justifica a sua valorização, entretanto ainda possui um valor menor, do que as outras regiões apresentadas.

Quando o SINDUSCON- ES se propõe a analisar o crescimento da quantidade de unidades construídas, seus dados abrangem toda a grande Vitória, entretanto destacaremos apenas as regiões do município de Vitória, conforme pode ser verificado na Tabela 7:

Tabela 7 - Unidades construídas

| Unidades construídas entre 2010 e 2013 | | | | | |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|
| | UN contruídas em 2010 | UN contruídas em 2011 | UN contruídas em 2012 | UN contruídas em 2013 | Total em 4 anos |
| Região 1 | 858 | 1020 | 1091 | 799 | 3768 |
| Região 2 | 1271 | 940 | 485 | 313 | 3009 |
| Região 3 | 1297 | 708 | 860 | 687 | 3552 |
| Região 4 | 555 | 295 | 155 | 129 | 1134 |
| Região 5 | 3564 | 2505 | 2564 | 2405 | 11038 |
| Região 6 | 286 | 299 | 252 | 480 | 1317 |
| Total | 7831 | 5767 | 5407 | 4813 | 23818 |

Fonte: autor

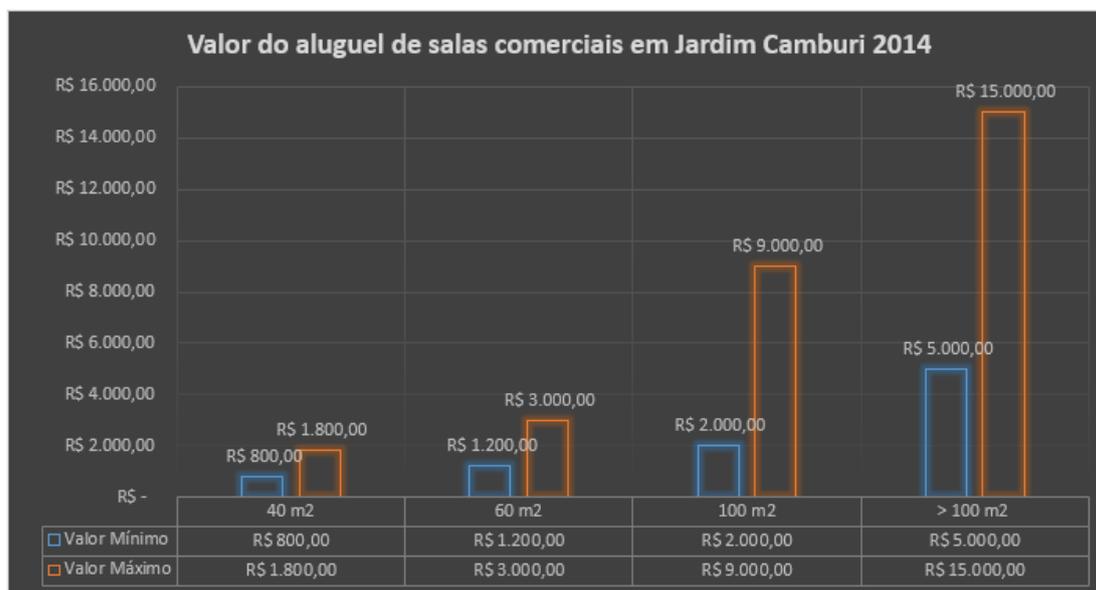
Os dados acenam para o local, que é campo efervescente de crescimento, atraindo muitos olhares ambiciosos de vários empresários. Entretanto nesse momento é necessário a aquisição de novas propriedades, já que existem muitos empreendimentos, esgotando as áreas livres para futuras construções. Essa fase é desafiadora para o setor da construção civil, pois acaba dependendo dos proprietários de terrenos e imóveis para difundir seus empreendimentos. Assim, pode-se compreender que o bairro encontra-se em constante ascensão, mais em alguns momentos o seu crescimento é inviabilizado, por questões que ultrapassam o seu potencial de expansão, esbarrando em fatores que muitas vezes são complexos, mais passíveis de resolução, demandando um tempo maior, que perpassa entre a desapropriação, a construção, a venda e a ocupação.

Os empreendimentos comerciais também possuem grande destaque no crescimento econômico e imobiliário do bairro. As salas comerciais, escritórios médicos, odontológicos, as clínicas estéticas, farmácias, hospitais, supermercados, bares, restaurantes são responsáveis por movimentar o comércio local. O fato de possuir diversas opções, no que tange a oferta de serviços, faz com que o bairro seja atrativo para os moradores, se consolidando como polo comercial que atende a todas as demandas. Esse

cenário atrai ainda mais novos moradores, por saberem que embora o bairro seja um pouco afastado do centro da capital e de outros centros comerciais, Jardim Camburi possui todas as opções comerciais necessárias à população.

Os dados em evidência na Gráfico 3, nos mostram o quão é significativa a procura por empreendimentos comerciais e espaços para projetos de pequeno e grande porte, apontando assim o valor de seu metro quadrado com um valor acessível, variando entre oitocentos e quinze mil reais, contemplando imóveis de pequeno e de grande porte. Ao possuir imóveis pequenos, médios e grandes, com valores mais baratos e outros mais caros, Jardim Camburi nos mostra estar preparado para receber os mais diversos empreendimentos aumentando ainda mais a sua visibilidade positiva diante dos empreendedores e empresários que desejam investir na região.

Gráfico 3 - Valor do aluguel de salas comerciais em Jardim Camburi - 2014



Fonte: autor (Dados do site Folha Vitória)

Outra variável significativa é tipificação dos espaços comerciais, que possuem vários tamanhos, podendo se adequar as necessidades do contratante. Por possuir uma clientela ampla, os empresários de diversos ramos da economia se sentem atraídos pelo bairro, justificando o seu potencial comercial, sendo conhecido no município por concentrar uma oferta significativa de serviços de variados ramos, como o de saúde, de hotelaria, de alimentos, de entretenimento, de cultura e de comércio.

A proximidade do bairro com o aeroporto faz com que ele seja ainda mais atraente do ponto de vista econômico, pois viabiliza a aproximação com fornecedores e clientes. O aeroporto é responsável também por fomentar o sistema hoteleiro do bairro, que conta com diferentes empreendimentos de médio e grande porte, alguns muito valorizados por estarem próximos ao mar da praia de Camburi. Os hotéis são administrados por grandes grupos hoteleiros dos pais, salientando a sua qualidade e potencial de atendimento.

5.4 A INFRAESTRUTURA DE JARDIM CAMBURI E SEU POTENCIAL IMOBILIÁRIO

No início de sua urbanização, a ausência das linhas de ônibus foram um desafio para a comunidade, que demandou de esforços para adquirir as linhas existentes atualmente. O bairro conta atualmente com doze linhas municipais de ônibus e ainda cinco linhas do sistema transcol. As linhas do sistema transcol, chegaram ao bairro anos depois, algumas passam somente pelas vias principais, outras circulam exatamente dentro do bairro, fazendo com que o morador possua várias opções no que tange o acesso ao transporte público, inclusive muitas linhas fazem o trajeto de acesso ao aeroporto e ao centro comercial do bairro. Os ônibus também transitam por toda a cidade, levando os moradores as diversas localidades da cidade, uma vez que como dito anteriormente Jardim Camburi é localizado no extremo norte da cidade, sendo distante dos demais centros e áreas da capital

Jardim Camburi possui uma localização considerada por muitos privilegiada, sua região possui um quantitativo substancial de mata atlântica preservada, contando ainda com dois parques com sua fauna e flora conservadas. Os parques são o Botânico da Vale, administrado pela empresa e o parque fazendinha. O parque Botânico da Vale é administrado pela empresa, como uma espécie de contrapartida oferecida a população da capital, diante da sua ocupação e exploração de riquezas. Os serviços oferecidos contemplam visitas monitoradas, trilhas, um orquidário com espécies raras, e um vagão em forma de biblioteca como incentivo a leitura e a cultura.

O parque fazendinha é administrado pela prefeitura e ainda é pouco conhecido pelos moradores da capital, o que o torna ainda mais atrativo para os moradores de Jardim Camburi, já que possui um ambiente tranquilo, com natureza preservada, um ambiente considerado pelos moradores fundamental para tornar o bairro mais atrativo, no que tange o avanço do setor imobiliário.

Figura 4 - Parque Botânico da Vale a direita e Parque da fazendinha a esquerda.



Fonte: site da Folha Vitória

Essas áreas situadas no bairro com a mata atlântica preservada influenciam significativamente no setor imobiliário e na sua especulação, pois o fato de o bairro possui um polo comercial amplo, praia e ainda uma área de natureza preservada torna-se extremamente atrativa para os futuros moradores, alvo das grandes incorporadoras. Vale ressaltar que além dos parques citados, o bairro ainda possui ainda praças e áreas de lazer oferecidas e administradas pela prefeitura da capital.

Figura 5 - Praça Nilze Mendes Rangel



Fonte: site do Folha Vitória

Outro aspecto importante que merece destaque é a proximidade do bairro com a orla de Camburi, onde foram tangenciais os investimentos em esporte e lazer, e ainda com a construção de ciclovias e liberação aos domingos e feriados das pistas para a prática de esportes. Esses fatores, são essenciais para fortalecer o bairro como alvo de jovens e casais de jovens com poucos filhos, pois a geração emergente nessa faixa etária tem dado cada vez mais importância há bons hábitos de saúde, isso inclui conseqüentemente á pratica de esportes, viabilizada por uma infraestrutura oferecida no local.

Figura 6 - Orla de Camburi



Fonte: site Folha Vitória

Os moradores são conhecidos por sua intensa mobilização, possuem uma associação de moradores fortalecida e estão sempre mobilizados em manter o crescimento do bairro de maneira ordenada, que seja harmônica, aliando o crescimento a qualidade de vida das populações. Dessa forma, tem se articulado para discutir uma nova proposta de verticalização para o bairro, fazendo com que se limite a quantidade de pavimentos, propondo como limite máximo de oito andares os empreendimentos. A proposta foi levada a prefeitura, por meio da discussão do Plano Diretor Urbano. Essa mobilização é fundamental para fortalecer os espaços públicos e privados do bairro, enfatizando o forte potencial comercial, imobiliário e consequentemente econômico do bairro.

Diante disso, ao narrarmos toda a trajetória da cidade de Vitória e sua saída do sistema econômico agrário para o industrial e delinear-mos como se configurou a ocupação do bairro Jardim Camburi, objetivava-se compreender como o seu crescimento econômico e social, foram fundamentais para o seu crescimento imobiliário e tendo como consequência o populacional. Ao longo dos anos, o bairro foi tomando forma e conteúdo, tornando-se atrativo pelo seu potencial comercial, cultural e de lazer.

O crescimento do bairro foi de suma importância para a cidade de Vitória, pois alavancou a sua economia, deu a cidade um novo polo comercial, com um novo território populacional, contribuindo com o turismo e com o setor primário e secundário da economia, expandindo assim o crescimento da cidade e da região metropolitana de Vitória.

6 OS IMPACTOS DA CRISE ECONÔMICA NO MERCADO IMOBILIÁRIO DO ESPIRITO SANTO: REBATIMENTOS NO MUNICÍPIO DE VITÓRIA

6.1 REFLEXOS DA CRISE ECONÔMICA NA EXPANSÃO IMOBILIÁRIA DE JARDIM CAMBURI

Como dito nos capítulos anteriores, o Brasil passou por um momento de total ascensão do seu mercado imobiliário, o que contribuiu significativamente para a expansão da economia. O setor imobiliário foi durante a última década, considerada um dos ramos responsáveis pela consolidação da econômica brasileira, gerando empregos e expandindo o crédito as mais diversas classes sociais. Esses fatores, colaboraram para o grande “boom” do mercado imobiliário brasileiro, capixaba e em especial da no município de Vitória.

Sabe, que em Vitória o bairro responsável pelo grande “boom” imobiliário foi Jardim Camburi, que possui ainda muitos terrenos e espaços para construção, além imóveis prontos para residir ou para se empreender. Diante disso, o bairro teve até o ano de 2014 um crescimento exponencial, tornando-se o mais populoso de Vitória e o decimo terceiro maior bairro do estado. Tais afirmativas justificam o potencial econômico e social do bairro, que se consolidou na capital capixaba, como um bairro que atende a população em aspectos sociais, oferecendo cultura, lazer, escola, faculdades, saúde, carecendo ainda de melhorar a sua segurança, como diversos outros bairros do município.

Essas características alavancaram a procura por imóveis residenciais e comerciais, impulsionando até o ano de 2014 as vendas do setor. Entretanto já no ano de 2014, o mercado começou a desacelerar diante da crise econômica que começava a afetar o Brasil.

Com isso, no ano de 2015, os efeitos da crise econômica se intensificam, causando diversos rebatimentos na economia brasileira, afetando significativamente o setor imobiliário, que passa a demitir pessoal e a reduzir o lançamento de novos empreendimentos. A instabilidade financeira do país, faz com que o acesso ao crédito seja reduzido, causando também mudança nas taxas dos créditos imobiliários, aumentando os juros e impondo legislações que dificultam o acesso ao crédito. Atrelado a isso, surgiu a inadimplência,

ocasionada por trabalhadores que perderam seus empregos, ficando assim impossibilitados de arcar com suas dívidas.

Sendo assim, a partir da grave crise econômica e política, ao qual o país vem vivenciando, e com as incertezas que esses fatores provocam no mercado, o setor imobiliário vindo sofrendo uma retração, vem desacelerando diante das circunstâncias que a crise tem provocado. Os empresários do ramo não têm medido esforços para minimizar os impactos da crise, ofertando os imóveis em estoque com descontos e reduzindo o número de lançamentos, até que o efeito da crise passe. Espera-se com otimismo a recuperação do mercado imobiliário, as perspectivas são boas, até por que este setor, tem demonstrado nos últimos anos toda a sua capacidade de recuperação e competência para se restabelecer como setor fundamental para o desenvolvimento da economia.

7 UMA ANÁLISE DAS CONSEQUÊNCIAS SOCIOECONÔMICAS DA EXPANSÃO DE JARDIM CAMBURI

Os fatores socioeconômicos apresentados ao longo do texto, por meio da explanação das características do bairro Jardim Camburi, bem como as suas particularidades organizacionais trouxeram diversos benefícios para o bairro e para os seus moradores.

O seu crescimento teve avanços positivos com a verticalização, que proporciona aos seus moradores condomínios com lazer completo, e aos donos dos imóveis o crescimento no que tange o aluguel e a empreendimentos lucrativos. A verticalização também modifica o visual do bairro, que atualmente é predominantemente de prédios. Assim, está em discussão no novo Plano Diretor Urbano da capital, um novo limite de andares dos prédios construídos no bairro.

A representação do centro comunitário tem se mobilizando para restringir cada vez mais o número de andares, uma vez que os grandes empreendimentos têm comprometido a visualização da beleza natural que existe na região. Existem diversos pontos de vista em relação a essa questão, muitos pensam ser um retrocesso, outros pensam nos futuros impactos sociais e econômicos que esses condomínios de alto padrão poderão trazer para a sua população. O que está em jogo também é a especulação imobiliária, que poderá aumentar os valores dos imóveis e fazer com que a região deixe de ser conhecida pelo seu caráter acessível no que tange o preço e em qualidade de vida.

Outra discussão pertinente em todo esse processo é o lado sustentável dos grandes empreendimentos, que tendem a comprometer a fauna e flora, com possíveis desmatamentos e desapropriações de terrenos. Esse aspecto é fundamental, uma vez que o bairro que é caracterizado por ter parques com mata atlântica preservada, além de espaços de lazer como a orla de Camburi, perdera esse potencial, que é um dos principais fatores de sua valorização comercial e de satisfação dos moradores.

Os espaços de lazer na orla de Camburi, no entorno do bairro e em toda a sua infraestrutura cultural atrai não só os moradores do bairro, mas também

visitantes que aproveitam o ambiente para vivenciar toda a movimentação do bairro. Entretanto, todo o progresso quando não é acompanhado de investimentos públicos em setores determinantes da localidade, acarretam em alguns fatores em que a ausência do setor público causa. Muitas ruas já não contemplam o intenso fluxo de carros, faltam vagas em creches e ainda faz-se necessário investimentos em saneamento básico e infraestrutura nas unidades de saúde. A área da segurança pública também carece de reforços, onde a população e os comerciantes sofrem com os constantes roubos na região, o que em alguns momentos desanima os empresários a investir na localidade.

Sabe-se ainda, que no bairro localiza-se uma grande empresa, que também causa impactos ambientais, com a emissão do pó preto, que contamina o mar, o ar e toda a fauna e flora. Embora a empresa contribua significativamente com a economia da região, inclusive tendo muitos de seus funcionários como moradores, e movimentando intensamente os comércios e o setor imobiliário, não se pode desconsiderar as consequências negativas que ela gera, necessitando mais uma vez do poder público para fiscalizar suas emissões e os danos que a sua instalação na região causa não só nos moradores de Jardim Camburi, mais de toda a região metropolitana.

O valor do metro quadrado do bairro, faz com que ele hoje seja a opção mais acessível aos potenciais moradores e com todas as facilidades oferecidas pelo setor imobiliário, como condição de financiamento, a população se sente atraída por Jardim Camburi, porém o crescimento populacional tem sido significativo, mais os investimentos públicos não tem acompanhado essa expansão, causando os danos citados.

Contudo, as questões negativas, não tiram o potencial imobiliário de crescimento do bairro, que é atualmente o maior de Vitória, com a maior população, que apesar das adversidades acredita no futuro promissor do bairro e por acreditar busca sua melhoria. Os questionamentos dos impactos sociais e econômicos, são fundamentais para se refletir sobre o seu futuro, para que ele continue crescendo, trazendo ascensão social, econômica e bem estar aos seus moradores.