XVII SIIU
Seminário Internacional de Investigação em Urbanismo
21 a 22 agosto 2025
CAMPINAS VALENCIA
19 a 20 junho 2025
DOI: 10.5821/siiu.14395

HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR E TRANSBORDAMENTO METROPOLITANO

Vetores de expansão imobiliária habitacional na Grande Vitória

JESUS, Ester da Hora Ribeiro de[1]
JORGE, Liziane de Oliveira [2]

Abstract
The production of contemporary multifamily housing is related to the actions of the real estate market and the competition for high-value land. Housing development is distributed in different segments, emphasizing medium-high and low-income, represented by the Minha Casa Minha Vida Program (PMCMV) mass production, with "attractive" financing strategies. This paper explores the phenomenon of real estate production in the metropolitan area of Grande Vitoria (GV), in Espírito Santo, and seeks to clarify how housing is dispersed from the capital, Vitoria, to neighboring municipalities with greater metropolitan integration, and its consequences in the urban context. The methodology used involves the identification and spatial analysis of real estate production in GV over the last five years, as well as the identification of trends and characteristics related to developments. The work involves the geo-referenced mapping of developments registered with the Civil Construction Industry Union in Espírito Santo (Sinduscon – ES) between 2019 and 2024. A total of 168 developments were mapped, and the spread of housing production and the strong social stratification of low-income residents outside the coastal areas of Vitoria and Vila Velha were observed, reinforcing dispersion and urban segregation.

Keywords: *real estate market, multifamily housing, exploratory spatial data analysis, Grande Vitoria.*

Resumo
O processo de produção da moradia contemporânea está diretamente relacionado à atuação do mercado imobiliário e à disputa pelo território de alto valor locacional. Os empreendimentos habitacionais multifamiliares distribuem-se em segmentos distintos, com ênfase na média-alta renda e voltados para a população de baixa renda, representada pela produção em massa do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), com estratégias "atraentes" de financiamento. Este trabalho explora o fenômeno da produção imobiliária do território metropolitano da Grande Vitória (GV), no Espírito Santo, e busca esclarecer como se sucede o transbordamento habitacional da capital, Vitória, para os municípios limítrofes de maior integração metropolitana, bem como as suas consequências no contexto urbano. A metodologia empregada compreende a identificação e análise espacial da produção imobiliária da GV nos últimos cinco anos, com a identificação de tendências e atributos relacionados aos empreendimentos. O trabalho procede ao mapeamento georreferenciado dos empreendimentos registrados no Sindicato da Indústria da Construção Civil no Espírito Santo (Sinduscon – ES) entre 2019 e 2024. Foram mapeados 166 empreendimentos, e constatou-se o transbordamento da produção habitacional e a

[1] Graduanda em Arquitetura e Urbanismo (UFES), Brasil, ORCiD 0009-0001-5606-9483, estdahora@gmail.com.
[2] Arquiteta-urbanista, doutora em Arquitetura e Urbanismo (FAUUSP), professora do Departamento de Arquitetura e Urbanismo e do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da UFES, Brasil, ORCiD 0000-0002-2047-5906, lizianej@gmail.com.

forte estratificação social dos moradores de baixa renda para fora de Vitória e das áreas litorâneas de Vila Velha, reforçando a dispersão e a segregação urbana.

Palavras-chave: *mercado imobiliário, habitação multifamiliar, análise exploratória de dados espaciais, Grande Vitória.*

Área temática: *Território.*

Subárea temática: *Sessão online: Temas transversais.*

1. Introdução

O processo de produção da moradia contemporânea metropolitana está diretamente relacionado à atuação do mercado imobiliário e à disputa pelo território de alto valor locacional. Os empreendimentos habitacionais multifamiliares distribuem-se em segmentos distintos de atuação: imóveis com ênfase na média-alta renda e voltados para a população de baixa renda, denominados habitação de interesse social ou popular, representada no país pela produção em massa do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), com estratégias "atraentes" de financiamento. Nesse sentido, o processo de verticalização e adensamento das metrópoles brasileiras aponta a consolidação do apartamento como modelo habitacional de excelência, submetido às dinâmicas do mercado, à disputa territorial de vazios urbanos estratégicos e áreas consolidadas de fácil renovação urbana para abrigar novos edifícios habitacionais.

A Região Metropolitana da Grande Vitória – RMGV[3] absorve o protagonismo da moradia vertical no Espírito Santo, pois abriga 72,2% de todos os apartamentos do estado. A cidade de Vitória, segundo os dados do Censo demográfico (IBGE, 2022), dispõe de 49% de domicílios do tipo apartamento, seguindo por Vila Velha com 40,82%; em menor incidência estão Serra (20,03%) e Cariacica, com 10%; Viana, por sua vez, possui apenas 5,1% de domicílios do tipo apartamento, sendo inexpressiva a atuação do mercado neste município. O padrão habitacional multifamiliar, no contexto da Grande Vitória (GV), se sucedeu à luz da conjuntura pós-industrial, que ganhou fôlego a partir da década de 60, com a instalação de polos industriais e portuários na metrópole (portuária, naval e siderúrgica), e na sequência, pela absorção de empreendimentos habitacionais populares e pelo remodelamento da malha urbana, com novos loteamentos para casas populares e, inevitavelmente, pelo processo de ocupação irregular de áreas de fragilidade ambiental ocupadas pela população de baixa renda (IJSN, 2018).

O território metropolitano da GV, durante décadas, se estabeleceu à luz da dependência da capital, centro nevrálgico da metrópole e de extrema valorização imobiliária, sendo lócus da habitação multifamiliar de renda média-alta; em contrapartida, a expansão das periferias por Conjuntos Habitacionais se fortaleceu com expressiva polarização habitacional na Grande Vitória por intermédio das políticas sociais de habitação popular (Duarte, 2008). Em contexto contemporâneo, a política habitacional de cunho social fortalece a produção da moradia vertical na Grande Vitória, por meio da atuação do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), que produziu, em pouco mais de dez anos (2010 a 2022), 48.963 unidades habitacionais na GV (BRASIL, 2022), com uma atuação exígua na capital, Vitória, correspondente a apenas 4,34% de toda a produção do Programa. A capital, lugar de polarização metropolitana de serviços, equipamentos urbanos, lazer, cultura, e amenidades urbanas de prestígio, impõe um processo seletivo rigoroso aos habitantes, condicionado às condições impostas pelo mercado que posiciona o município no topo do *ranking* das capitais de maior valorização imobiliária do país, com o valor médio do metro quadrado de R$16.883,00 (SINDUSCON, 2025).

O esgarçamento do território metropolitano, segundo Marandola Jr (2014) é marcado por uma intensa mobilidade e dinamismo, com trocas populacionais entre as demais cidades da rede urbana. Esse fenômeno de transbordamento metropolitano é o objeto de investigação deste trabalho, com ênfase na espacialização da moradia multifamiliar na GV e as consequências do consumo desse espaço-mercadoria que reforça as condições de desigualdade socioespacial, precarização e desigualdade nos acessos às oportunidades urbanas.

[3] A Região Metropolitana da Grande Vitória foi constituída, oficialmente, em 1995 pelos municípios de Vitória, Serra, Vila Velha Viana, Cariacica (denominados Grande Vitória, constituem os municípios conurbados da metrópole). Guarapari e Fundão incorporados em 1999 e 2001, respectivamente, são municípios de menor integração (IJSN, 2018).

2. Objetivos

Este trabalho explora o fenômeno da produção imobiliária do território metropolitano da Grande Vitória, Espírito Santo, e busca esclarecer como se sucede o transbordamento habitacional da capital, Vitória, para os municípios limítrofes de alta integração metropolitana (Vitória, Serra, Vila Velha, Cariacica e Viana), bem como as suas consequências no contexto urbano.

Objetiva construir um panorama da produção imobiliária na Grande Vitória (considerando todos os estratos de renda do mercado), correlacionando a espacialização dos empreendimentos habitacionais aos fenômenos urbanos contemporâneos: desigualdades intraurbanas, renda da terra, dispersão urbana e etc. Ademais, a produção desenvolvida contribui para a compreensão da evolução urbana metropolitana, e das relações entre o habitar e a qualidade de vida urbana, mediada pelas características locacionais do entorno urbano e pelas oportunidades de desenvolvimento econômico-social das famílias.

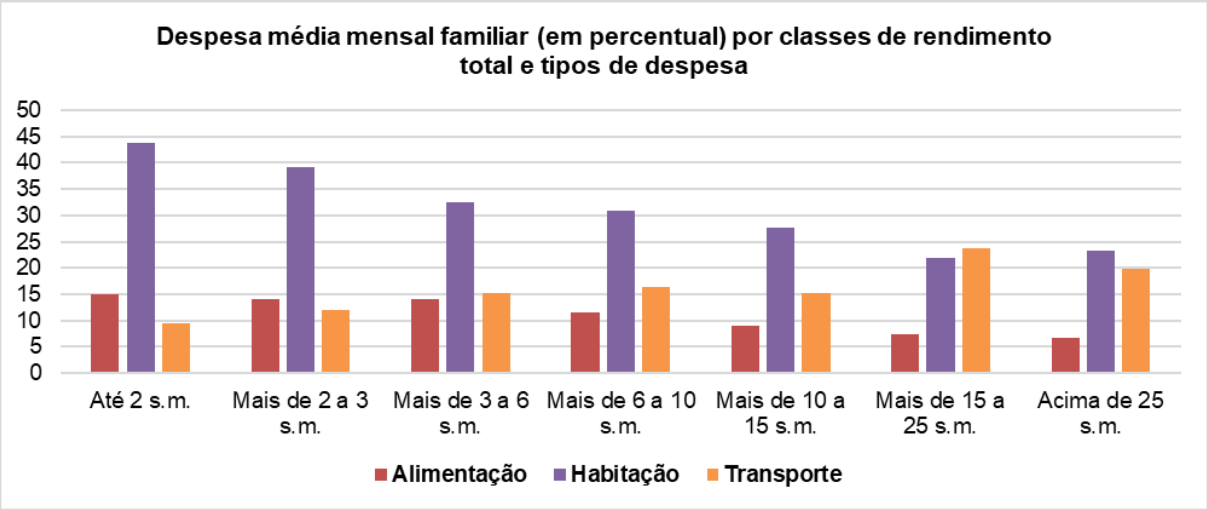
3. Desenvolvimento

Segundo Villa (2020, p. 5), “morar em apartamentos tem sido uma escolha frequente para os habitantes das metrópoles brasileiras”, seja por motivos locacionais, de segurança, praticidade, de concentração de serviços. Carlos (2018, p. 50) complementa que, “através da moradia o cidadão se situa no mundo”; a condição situacional da moradia, o espaço doméstico, é a âncora que estabelece as relações do sujeito com o mundo, das apropriações espaçotemporais do cotidiano. Marandola Jr. (2014) acrescenta que o habitar metropolitano é tensionado pela hipermobilidade que potencializa a incerteza, a desterritorialização e a desagregação das comunidades. A mobilidade “marca a vida metropolitana atual e no esgarçamento do espaço de vida da pessoa, que implica o distanciamento cada vez maior entre os lugares (proteção), deixando as conexões entre eles cada vez mais tênues, alongadas e frágeis” (Marandola Jr, 2014, p. 89). A complexidade do espaço metropolitano é, portanto, um componente dos espaços de vida e da multiterritorialidade que impõe aos cidadãos modos de vida e relações sociais mediadas pela habitação mercadoria.

A valorização imobiliária, por sua vez, impacta diretamente a dinâmica urbana, com consequências perceptíveis: gentrificação, dilatação e saturação das redes de fluxos e infraestrutura urbana, violência urbana, tipificação e padronização da paisagem urbana, modo de vida condominial, aumento do custo de vida, segregação. Segundo Maricato (2019) a alta valorização imobiliária promove uma exclusão da população de renda média-baixa do mercado de imóveis, das oportunidades de obtenção da casa própria ou aluguel em áreas privilegiadas. A habitação se torna, portanto, uma mercadoria de grande valor, uma vez que seu valor de aquisição é muito maior que os produtos ofertados no mercado.

A constatação do impacto do custo habitacional no orçamento familiar é avassaladora no Espírito Santo, com a penalização das famílias de baixa renda diante das outras necessidades humanas que envolvem ainda custos alimentares, assistência à saúde, educação, vestuário, higiene, recreação e mobilidade. A última pesquisa de orçamentos familiares divulgada pelo IBGE (2018) comprova o peso de 43,8% das despesas com moradia no orçamento das famílias com renda familiar média mensal de até 2 salários mínimos, e 39,3% nas famílias com renda entre 2 a 3 salários mínimos, além da constatação da desigualdade em relação ao orçamento das famílias de maior remuneração. O aprofundamento do *déficit* habitacional é uma consequência direta da desigualdade no acesso à moradia, acarretando impactos diretos na vida cotidiana dos cidadãos (Gráfico 1).

Gráfico 1. *Despesa média mensal familiar (em percentual) por classes de rendimento total (em salários mínimos) e tipos de despesa*. Fonte: Dados do IBGE (2018), produção autoral, 2025



Entende-se, portanto, que quanto maior é a renda familiar mais oportunidades de acesso à cidade, ao emprego, à cultura e às oportunidades urbanas se manifestam. Segundo Rolnik (2019), a política habitacional do país estabelece condições de acesso à moradia formal por meio do crédito imobiliário, com taxas de juros abaixo das condições de mercado, considerando a comercialização de imóveis do programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), principal programa da política habitacional brasileira desde 2009. A faixa 1, que compreende as famílias em condição de vulnerabilidade atendidas pelo PMCMV tem poucas chances de adesão e baixa oferta de unidades. Na RMGV, a atuação do PMCMV, entre 2009 e 2022, demonstra a produção de apenas 5,8% de unidades residenciais nesta modalidade (BRASIL, 2022), o que minimiza a participação da população de baixa renda no Programa. Ademais, Rolnik (2019) destaca que os efeitos colaterais do PMCMV reproduzem características deletérias ao território: megaempreendimentos padronizados, unidades de dimensões exíguas, localização dispersa, pouca diversidade de usos, monofuncionalidade, monotonia e segregação socioespacial.

Diante do breve contexto apresentado, convém investigar como a metrópole da Grande Vitória atua no enfrentamento ao problema habitacional e como se distribui a produção habitacional multifamiliar considerando distintos estratos de renda. Esta pesquisa busca identificar, por meio da produção habitacional multifamiliar contemporânea, os impactos da estratificação socioespacial imposta pelo setor imobiliário e as condições do entorno urbano oferecidas aos moradores.

3.1. Metodologia

A metodologia empregada compreende a identificação e análise espacial de toda produção imobiliária da Grande Vitória nos últimos cinco anos, com a identificação de tendências e atributos relacionados aos empreendimentos. Para tal, utilizou-se como base os documentos do Censo Imobiliário disponibilizados pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Espírito Santo (SINDUSCON-ES). Produzidos semestralmente, os cadernos dos Censos Imobiliários reúnem múltiplas informações acerca dos empreendimentos em produção e lançamentos, com destaque para os seguintes atributos: preços médios por tipologia, quantidade total de empreendimentos lançados, nome dos empreendimentos, identificação dos bairros nos quais estão localizados, quantidade de unidades habitacionais e comerciais, construtora responsável e classificação conforme estágios de obra ou lançamento.

Com as informações levantadas dos Censos Imobiliários, procedeu-se à organização de um banco de dados com informações complementares: nome e o endereço dos empreendimentos; identificação da tipologia habitacional, levantamento da área do apartamento padrão e variações tipológicas (metro quadrado por tipologia); valor de venda do imóvel padrão; e valor do m² dos empreendimentos.

Na sequência, os dados foram submetidos a uma investigação de estatística descritiva e inferencial, de modo a elucidar os aspectos de valorização imobiliária (histogramas de frequência, gráfico de caixa dos valores por m²); correlação entre área da unidade (metro quadrado – m²) e preço do m² (correlação

de Pearson), além da criação de diagramas de dispersão; mapa de pontos; mapas coropléticos temáticos; Índices de Moran, e gráficos de dispersão para visualizar dependência espacial.

O banco de dados permitiu a transposição dos atributos levantados para o software QGIS, bem como a produção de cartografias temáticas, além de gráficos e tabelas. A etapa dedicada às análises espaciais e à construção das cartografias se efetivou no software QGIS e no GeoDa, a partir dos dados organizados em tabelas e em arquivos *shapefile* já convertidos.

4. Resultados

A pesquisa procedeu a catalogação e o mapeamento de 166 empreendimentos imobiliários de habitação multifamiliar na Grande Vitória, entre 2019 e 2024, estratificados entre produção de média-alta renda (74,6%) e produção de habitação de interesse social, voltadas para as faixas de renda 1 a 3 que integram o Programa Minha Casa Minha Vida (25,4%). Ao longo dos últimos 5 anos, notou-se uma concentração e valorização das regiões próximas à costa litorânea dos municípios de Vitória e Vila Velha. A comercialização de moradias com vista privilegiada para o mar ou situada há poucos minutos da praia, configura um diferencial para a captação de investidores e moradores, reforçando a segregação urbana que privilegia a melhor inserção urbana para os estratos de renda alta. O mapa de renda e a sobreposição de empreendimentos confirma a inserção dos imóveis do PMCMV (Fig. 1) no interior da mancha urbana dos municípios, ou nos espaços periurbanos, corroborando as referidas constatações de segregação, uma vez que a habitação social da GV se situa distante das centralidades urbanas.

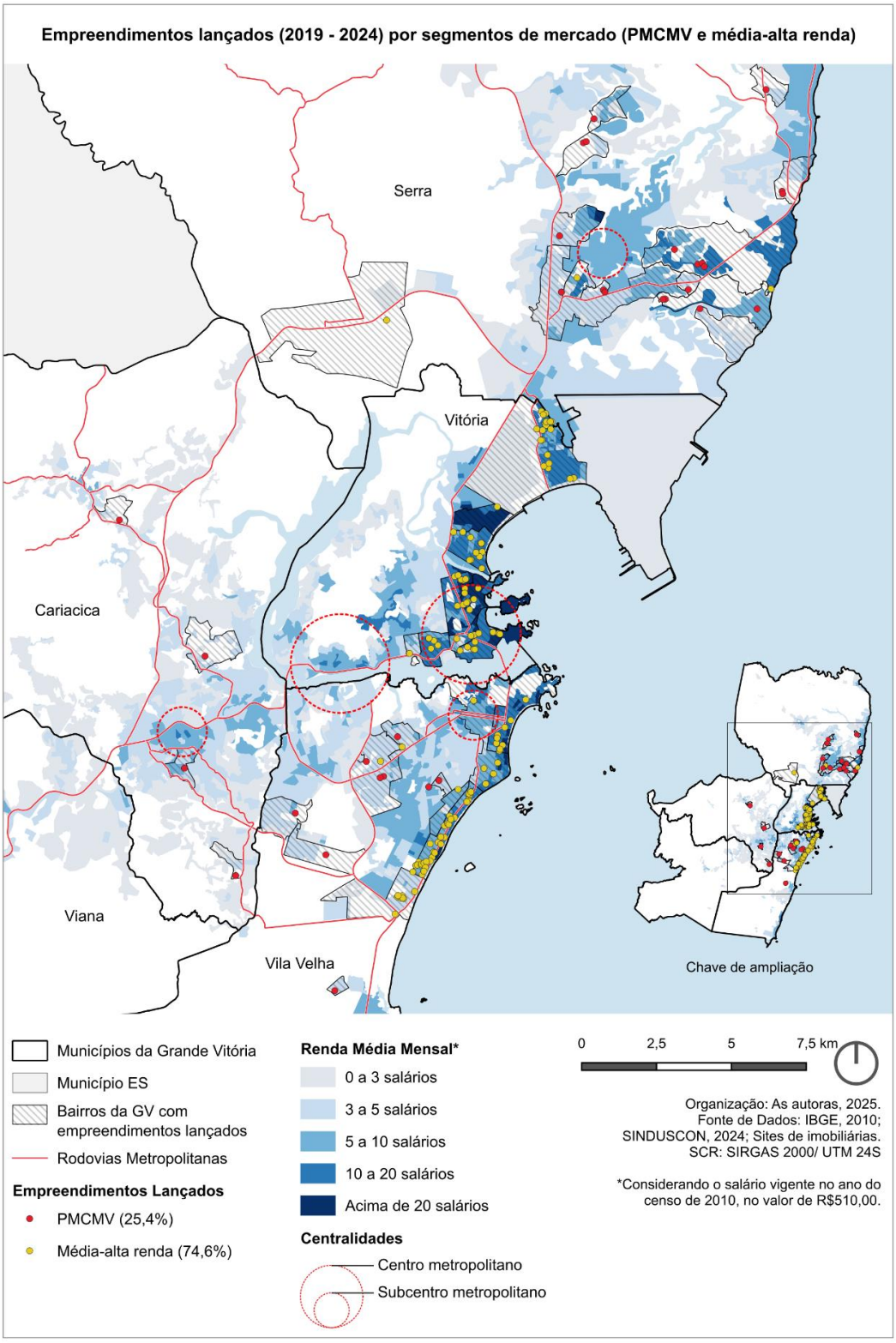


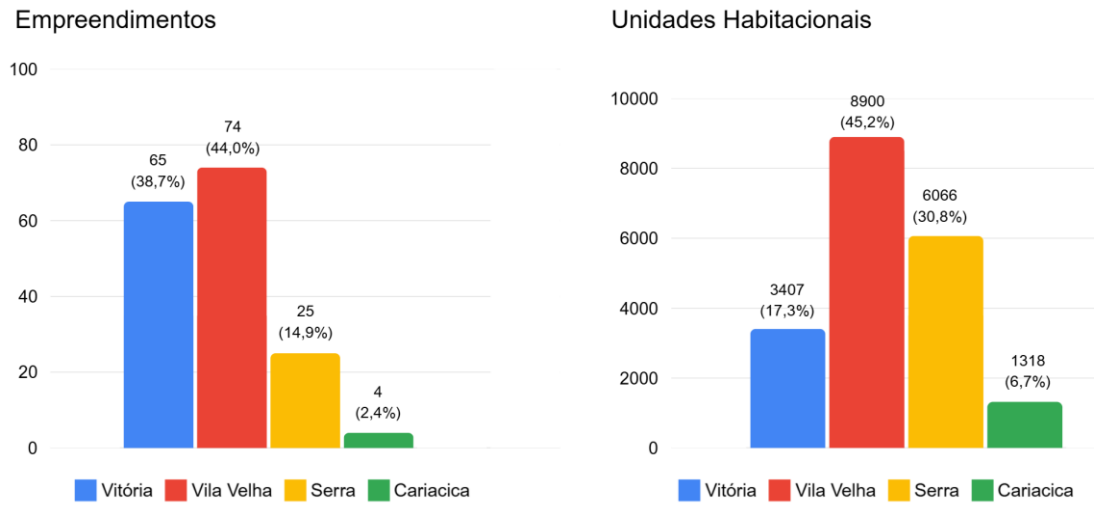
Fig. 1 *Lançamentos Imobiliários na Grande Vitória entre os anos de 2019 a 2024 classificados conforme segmento de mercado (PMCMV e média-alta renda)*. Fonte: Autoral, 2025

A distribuição espacial dos empreendimentos aponta com forte acomodação nos municípios de Vila Velha e Vitória, compreendendo 82,7% (Gráfico 2). Nesse placar, Vitória apresenta 38,7%, com 65 empreendimentos, e Vila Velha 44%, com 75 empreendimentos. Em contrapartida, Serra e Cariacica dispõem de uma tímida atuação perante as cidades mencionadas, representando respectivamente,

14,9% (25 empreendimentos) e 2,4% (4 empreendimentos) (Gráfico 1). Ao longo dos 5 anos analisados, o município de Viana não absorveu lançamentos imobiliários, denunciando uma posição desfavorável aos interesses de lucratividade do mercado.

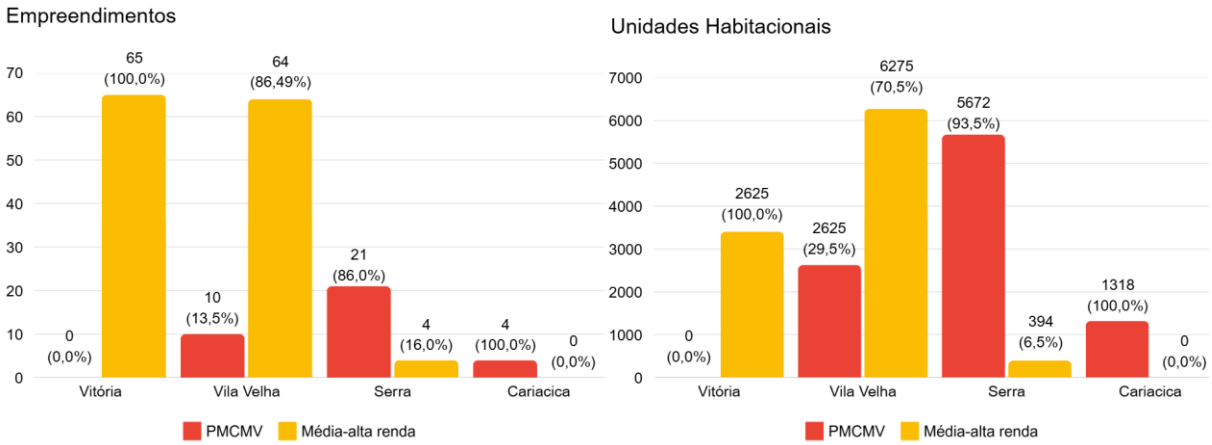
Ao todo, a produção introduz 19.691 novas unidades habitacionais multifamiliares na Grande Vitória (Gráfico 2). Os municípios de Vila Velha e Serra detêm grande parte dessa produção, com 14.966 apartamentos, distribuídos da seguinte forma: Vila Velha (45,2% dos apartamentos), Serra (30,8% dos apartamentos), Vitória (17,3% dos apartamentos) e Cariacica (6,7% dos apartamentos). Com esse panorama, percebe-se que uma maior quantidade de empreendimentos não está diretamente associada à uma maior quantidade de unidades habitacionais. Essa conjuntura justifica-se pela configuração territorial dos municípios da GV em associação à disponibilidade de áreas e à valorização do solo urbano. Vitória, restrita em sua geografia na porção insular, pela presença da água e por um grande maciço central, empurra para a planície as terras habitáveis, escassas pela expressiva disputa e pelo adensamento já estabelecido. A escassez de lotes e o alto valor do solo condicionam a capital ao segmento imobiliário de alto luxo, com unidades exclusivas e com poucos apartamentos por empreendimento.

Gráfico 2. *Relação entre a quantidade total de empreendimentos e de unidades habitacionais lançadas por cada município entre os anos de 2019 e 2024*. Fonte: Produção autoral, 2025



Serra e Cariacica, por sua vez, dispõem de uma produção habitacional em larga escala, com megaempreendimentos, ou seja, uma alta quantidade de apartamentos dispostos em empreendimentos constituídos por inúmeros blocos residenciais. A disponibilidade de glebas em vazios urbanos e periurbanos, e grandes lotes intersticiais favorece a implantação de empreendimentos em massa nesses dois municípios, vetores de expansão urbana da metrópole no segmento popular, com destaque para empreendimentos orientados às faixas 2 e 3 do PMCMV (Gráfico 3). Contudo, a produção de unidades habitacionais desse setor supera a produção média-alta renda no município de Vitória e se aproxima do quantitativo registrado em Vila Velha.

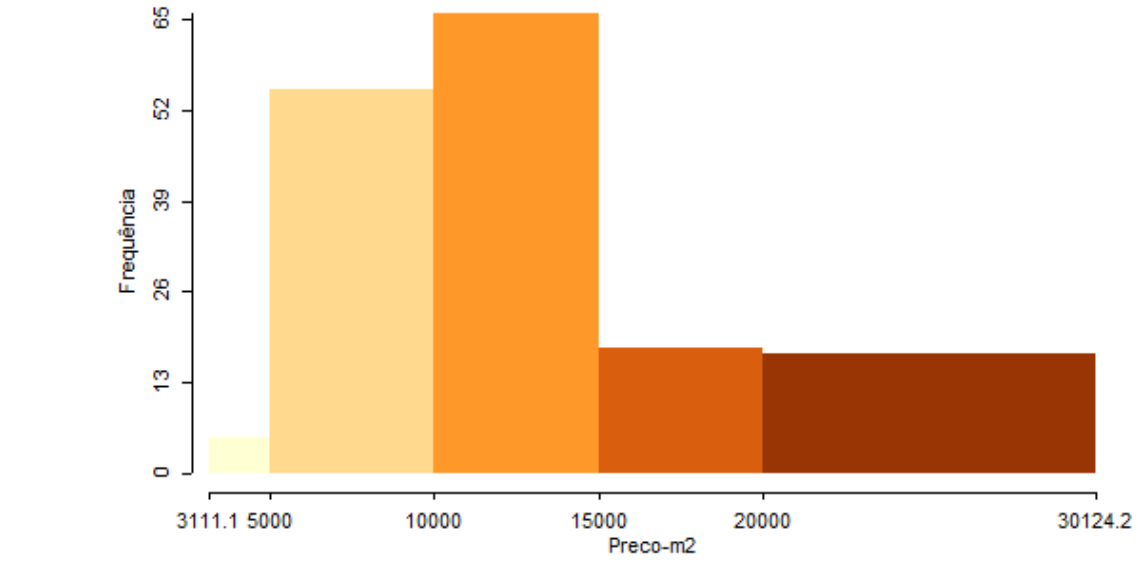
Gráfico 3. *Quantidade de empreendimentos e unidades habitacionais lançadas por município (2019-2024), classificadas conforme segmento de mercado (PMCMV e média-alta renda)*. Fonte: Produção autoral, 2025



A relação do preço por m² dos bairros com lançamentos (Fig. 2), evidencia a valorização extrema em bairros situados na região litorânea e o seu desenvolvimento imobiliário próximo às áreas centrais. Nesse sentido, Vitória concentra uma grande parte da produção imobiliária de alto padrão, apresentando o m² mais caro dentro do período analisado, possuindo unidades com preço de comercialização padrão superior a 20 mil reais por m². Vila Velha, por sua vez, segue uma homogeneização de preço ao longo da faixa litorânea, apresentando preço de venda entre 10 e 15 mil reais o m². A conectividade metropolitana entre Vitória e Vila velha, promovida pela terceira ponte, estabelece uma conexão imediata entre os bairros mais prestigiados do estado, impulsionando novas dinâmicas comerciais e o recebimento da produção de alto luxo, a qual Vitória, por si só, não atende totalmente. Serra e Cariacica, por sua vez, apresentam, majoritariamente, valor de mercado variável entre 5 e 10 mil reais por m². A forte presença de habitações de interesse social nessas áreas impõe um teto de preços, definido pelos limites para financiamento dentro do programa, assim, essas construções, objetivando algum lucro, ocorrem mais distantes das grandes centralidades e com custo reduzido.

A análise estatística descritiva referente ao preço do m² na GV (Gráfico 4) se restringe a 161 empreendimentos, pois 5 lançamentos carecem de informações sobre a obra. Os dados apontam que a média de preço do m² dos imóveis situa-se em 12 mil reais. A distribuição da frequência sinaliza maior concentração (40% dos empreendimentos) na faixa de preço entre R$10.000 reais e R$15.000 o m², e 29% na faixa interior, entre R$5.000 reais e R$10.000 o m². Em associação ao mapa de preço do m² por bairro (Fig. 2), percebe-se a alta concentração de imóveis com preço do m² heterogêneo no litoral de Vila Velha. Vitória, por sua vez, concentra os 10,5% de empreendimentos na faixa acima de R$20.000 o m². Os dados estatísticos isolados para o município de Vitória (Gráfico 5), apontam a média de preço do m² em R$16.309, com o desvio padrão expressivo de empreendimentos de luxo.

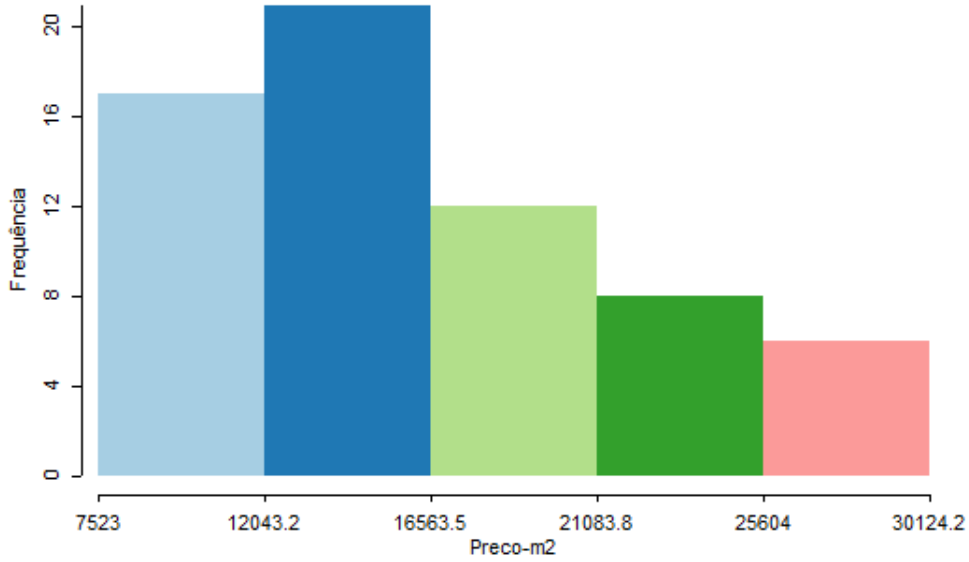
Gráfico 4. *Gráfico da estatística descritiva referente ao preço do m² dos empreendimentos na GV (2019-2024).* Fonte: GeoDa, organização autoral, 2025



de	3111.110	5000	10000	15000	20000
para	5000	10000	15000	20000	30124.250
#obs	5	55	66	18	17
% do totall	3.106	34.161	40.994	11.180	10.559
svio padrão da média	-1.252	-0.365	0	0.522	1.409

min: 3111,11, max: 30124,2, mediana: 11227,8, média: 12058,8, s.d.: 5637,81, #obs: 161

Gráfico 5. *Gráfico da estatística descritiva referente ao preço do m² dos empreendimentos de Vitória (2019-2024).* Fonte: GeoDa, organização autoral, 2025



de	7523	12043.250	16563.500	21083.750	25604
para	12043.250	16563.500	21083.750	25604	30124.250
#obs	17	21	12	8	6
% do totall	26.562	32.812	18.750	12.500	9.375
svio padrão da média	-0.755	0	0.043	0.841	1.639

min: 7523, max: 30124,2, mediana: 14475,9, média: 16319,1, s.d.: 5664,17, #obs: 64

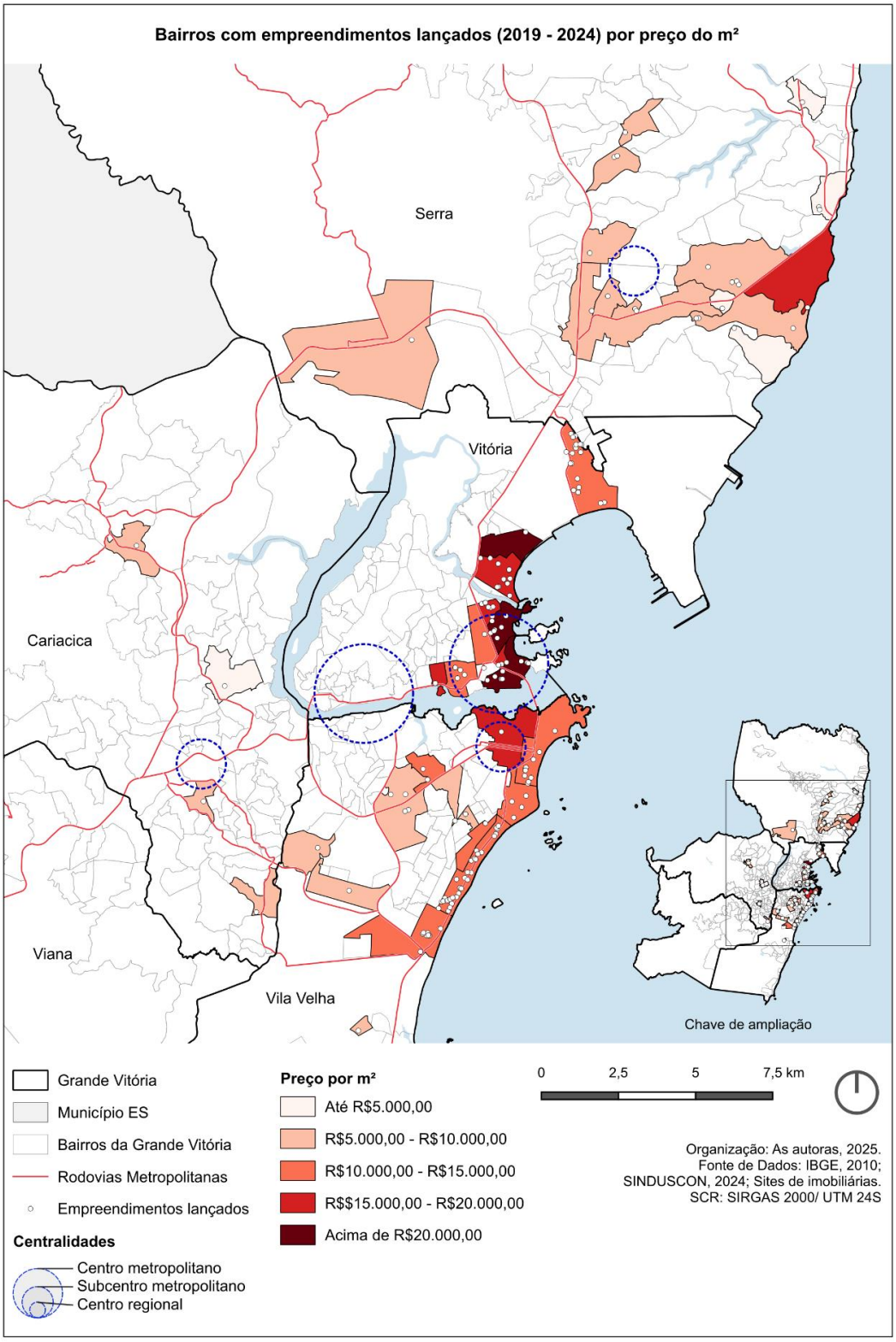


Fig. 2 *Bairros com Empreendimentos em lançamentos (2019-2024) por preço médio do m²*. Fonte: Autoral, 2025

Como já mencionado, o elevado número de empreendimentos não implica, necessariamente, em um alto número de unidades habitacionais ofertadas pelo município (Fig. 3). Embora Vitória e Vila Velha concentrem a maior parte dos empreendimentos lançados e dos condomínios mais caros, essas cidades também apresentam os empreendimentos com menor quantidade de unidades. Desse modo, revela-se um padrão tipológico baseado em uma exclusividade, a qual se desenvolve em menor

número de unidades habitacionais, porém com maior área privativa e forte apelo à vida condominial, potencializada pela presença de numerosos equipamentos de lazer.

Por outro lado, os empreendimentos do PMCMV são responsáveis pela maior parte das unidades, concentrados em Cariacica, Serra e em parte de Vila Velha. Os edifícios vinculados ao programa, pertencentes principalmente às construtoras Morar (segmento local) e MRV (segmento nacional), seguem um padrão tipológico de construção em escala que materializa inúmeros blocos residenciais com cerca de 5 a 8 andares e elevado número de unidades por pavimento. Tais características são destacadas por Ferreira (2012, p. 76): “são muitos blocos iguais, dispostos aleatoriamente no terreno, sem a devida preocupação com privacidade, insolação ou ventilação”. Assim, cada conjunto habitacional apresenta uma alta densidade de moradores que se distribuem entre 400 e 500 apartamentos.

Esse volume expressivo de unidades comercializadas permite maximizar o lucro perante valores mais baixos de venda, e promove um adensamento significativo da região, responsável por uma sobrecarga da infraestrutura urbana. Nota-se, ainda, que a localização dos empreendimentos mais numerosos se encontra distante das principais centralidades, onde a disponibilidade de terrenos amplos permite a produção em grande escala. O município de Serra abriga o empreendimento com o maior número de unidades habitacionais da Grande Vitória, somando um total de 576 unidades de 45m² em um único conjunto. Esse empreendimento é formado por um condomínio único, composto por seis torres de oito andares cada.

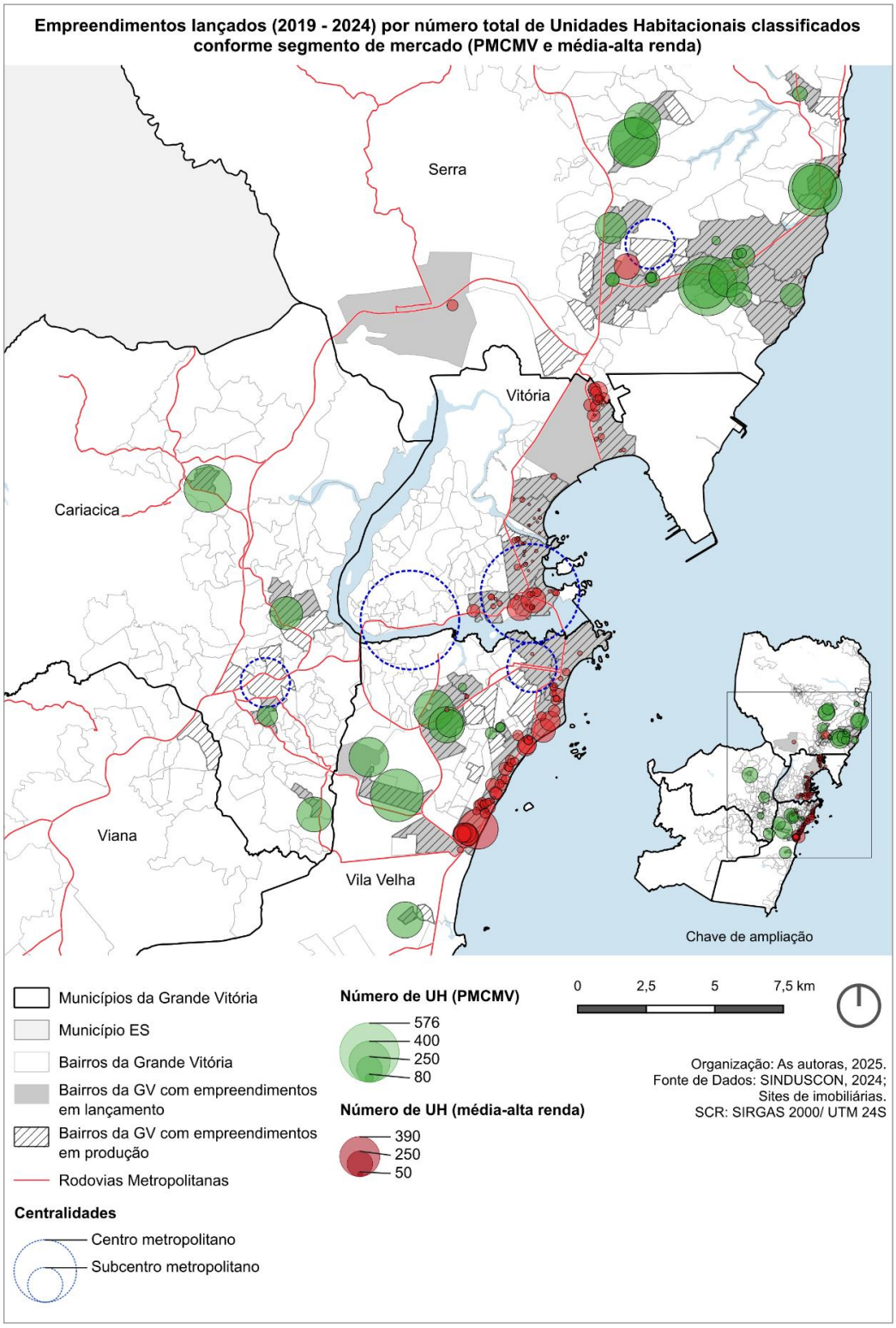
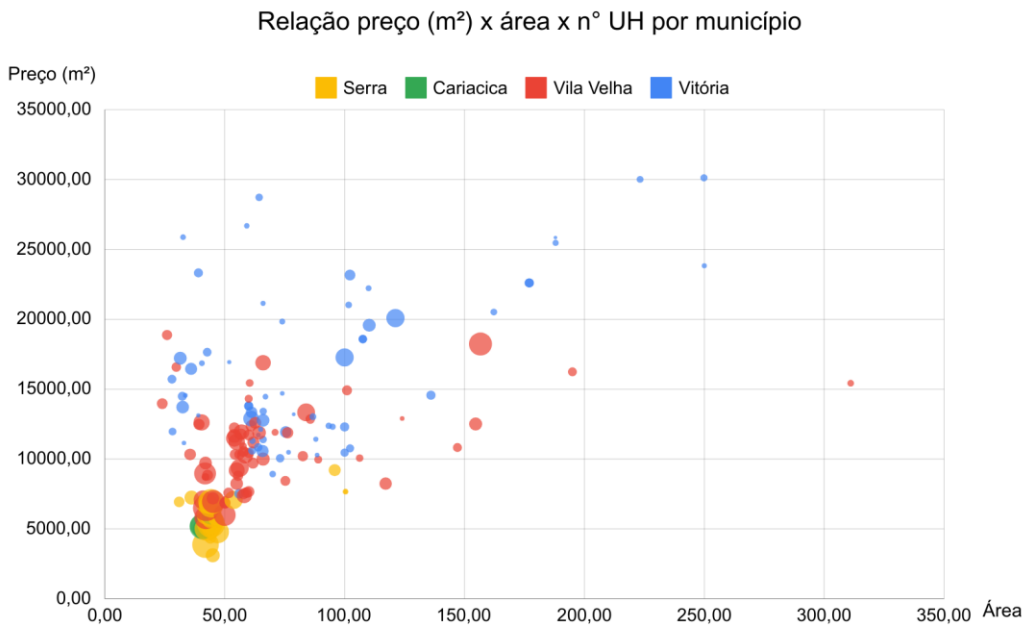


Fig. 3 *Lançamentos imobiliários na Grande Vitória classificados conforme número total de unidades habitacionais e segmento de mercado (PMCMV e média-alta renda).* Fonte: Autoral, 2025

O gráfico de dispersão (gráfico 6) ilustra uma distribuição quase exclusiva de unidades menores que 50m² nos municípios de Cariacica e Serra, se encaixando ainda no critério de baixo valor de venda e alto número de unidades habitacionais. Nota-se, portanto, as tendências do mercado para a produção de habitações de interesse social do PMCMV, tal como demonstra Rolnik:

> A construção de grandes conjuntos habitacionais em áreas periféricas onde a terra é mais barata [...] contribui substancialmente para impulsionar o espraiamento urbano, a proliferação de um padrão urbanístico monofuncional e o estabelecimento de uma divisão territorial entre ricos e pobres. Apesar dos muitos bilhões de reais em subsídios públicos, o programa Minha Casa Minha Vida não impacta a segregação urbana existente. Pelo contrário, apenas a reforça produzindo novas manchas urbanas ou aumentando a densidade populacional de zonas guetificadas já existentes. A intensa produção de moradia sem cidade ao longo das décadas de urbanização intensa acabou por gerar ampla segregação e uma série de problemas sociais que trouxeram ônus significativos para o poder público nas décadas seguintes, fenômeno que está se repetindo novamente (Rolnik, 2019, p. 313).

Gráfico 6. *Gráfico de dispersão que combina preço (m²), área da unidade e quantidade de unidades por empreendimento, nos municípios da GV (2019-2024)*. Fonte: Produção autoral, 2025



A segregação socioespacial evidencia-se à medida que os investimentos das políticas habitacionais conduzem a população de menor renda exclusivamente aos municípios de Serra, Cariacica e ao setor oeste de Vila Velha. As moradias oferecidas a essa parcela da população são caracterizadas por espaços reduzidos, tipificados, muitas vezes insuficientes para atender às necessidades diárias das famílias, aglomeradas em complexos condominiais periféricos. Em contrapartida, as classes de maior poder aquisitivo têm acesso a unidades habitacionais de alto valor e com área privativa ampliada, enquanto apresentam uma menor densidade populacional em seus condomínios. Essa disparidade reforça a desigualdade nos distintos estratos de renda. Em essência, é urgente reformular os meios de acesso à moradia social na metrópole, como afirma Volochko (2018, p. 105): “para o segmento popular a moradia não deve ser encarada como um bem de consumo, mas como um bem de necessidade, e que na verdade se trata de trocar a dívida do aluguel pela dívida do pagamento de prestações de financiamento da casa própria”.

5. Conclusões

A pesquisa consolidou o percurso do mercado imobiliário habitacional nos últimos cinco anos na Grande Vitória, à luz da análise exploratória de dados espaciais. Para isso, aprimorou a base de dados elementar relativa aos Censos Imobiliários da GV entre 2019 e 2024 e incorporou atributos territoriais e tipológicos, categorias de tipificação da produção habitacional conforme os segmentos popular e alto luxo. Procedeu análises distintas por meio de gráficos e mapas que comprovam a estratificação socioespacial e as tendências de descentralização e dispersão urbana dos empreendimentos do

PMCMV, condição que fortalece o aprofundamento das desigualdades e a desestabilização das relações na esfera do lugar. Morar na capital é uma condição inatingível para os moradores de baixa renda, transportados para fora das centralidades da metrópole, a partir da disponibilidade de empreendimentos de larga escala situados nas periferias urbanas. As amenidades da orla e as oportunidades econômicas e culturais são destinadas aos moradores de alta renda, seja em Vitória e Vila Velha, por meio de empreendimentos exclusivos.

Os resultados confirmam o monopólio dos imóveis de alta renda na capital e a perpetuação da estratificação socioeconômica dos habitantes pelos demais municípios da GV: moradores de média-alta renda são conduzidos para empreendimentos verticais situados na franja litorânea de Vila Velha (lugar de prestígio pela paisagem, amenidades da orla, boa oferta de serviços e oportunidades urbanas) e em menor incidência, para o interior dos bairros populares por meio de exemplares da faixa 3 do PMCMV; Serra se consagra como o polo de habitação popular (faixas 2 e 3 do PMCMV) pela ocupação de vazios urbanos periféricos; Cariacica tem um impulso recente de empreendimentos populares (PMCMV com numerosas unidades); Viana, por sua vez, não é alvo do mercado imobiliário, sendo caracterizado por população pobre, de perfil urbano-rural e caracteriza-se por cidade pequena na metrópole, sendo uma exceção diante dos demais municípios, com maior grau de urbanização. Confirma-se, por meio da pesquisa, o transbordamento da produção habitacional para os municípios limítrofes, bem como a estratificação das classes de renda conforme os atributos locacionais e centralidades urbanas.

5.1. Agradecimentos

Esta pesquisa contou com recursos financeiros de bolsa de Iniciação Científica da Universidade Federal do Espírito Santo.

6. Referências

BRASIL. Ministério de Desenvolvimento Regional – MDR. (2022). *Portal de dados abertos do MDR. 2022*. https://dadosabertos.mdr.gov.br/. (Acesso: 22/08/2022).

CARLOS, A. F. A. (2018). *A tragédia urbana*. Em CARLOS, A. F. A.; VOLOCHKO, D. e ALVAREZ, I. P. (Orgs.). *A cidade como negócio* (43-79). São Paulo: Editora Contexto.

DUARTE, M. P. L. (2008*). A expansão da periferia por conjuntos habitacionais na Região da Grande Vitória (1964-1986).* Dissertação (Mestrado em Letras) – Universidade Federal do Espírito Santo, Centro de Ciências Humanas e Naturais, Vitória. https://dspace4.ufes.br/items/9c8bca1e-991b-4724-a8e3-fd2a8d46607a/full. (Acesso: 15/03/2025).

FERREIRA, J. S. W. (2012). *Produzir casas ou construir cidades? Desafios para um novo Brasil urbano. Parâmetros de qualidade para a implementação de projetos habitacionais e urbanos*. São Paulo: LABHAB; FUPAM. http://www.fau.usp.br/depprojeto/labhab/biblioteca/textos/ferreira_2012_produzirhab_cidades.pdf. (Acesso: 16/08/2020).

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. (2024). *Censo demográfico 2022*. IBGE, 2022. https://censo2022.ibge.gov.br/. Acesso (18/06/2024).

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. (2018). *Pesquisa de Orçamentos Familiares 2017-2018*. IBGE. https://sidra.ibge.gov.br/pesquisa/pof/tabelas. (Acesso: 02/04/2025).

IJSN – INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES. (2018). *Plano de desenvolvimento urbano integrado. Região Metropolitana da Grande Vitória*. v. 3. Vitória: Macrocenários.

MARANDOLA JR., E. (2014). *Habitar em risco*: mobilidade e vulnerabilidade na experiência metropolitana. E-book: Editora Blucher. ISBN 9788521208488. https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788521208488/. (Acesso: 17/06/2024).

MARICATO, E. (2019). *Habitação e cidade*. 7ª ed. São Paulo, SP: Atual Editora.

SINDUSCON-ES – SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO. (2025). *Censo Imobiliário*. https://www.sinduscon-es.com.br/v2/cgi-bin/conteudo.asp?menu2=55. (Acesso: 16/02/2025).

VILLA, S. (2020). *Morar em apartamentos*. São Paulo: Oficina de textos.

VOLOCHKO, D. (2018). *A moradia como negócio e a valorização do espaço urbano metropolitano*. Em CARLOS, A. F. A.; VOLOCHKO, D. e ALVAREZ, I. P. (Orgs.). *A cidade como negócio* (97-120). São Paulo: Editora Contexto.