

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO
CENTRO DE CIÊNCIAS HUMANAS E NATURAIS
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA**

Davi Klystie Oliveira

**Os imóveis abandonados no Centro de Vitória/ES: uma análise
sobre fatores de influência e tentativas de levantamento**

Vitória, 2023

DAVI KLYSTIE OLIVERA

***Os imóveis abandonados no Centro de Vitória/ES: uma análise sobre
fatores de influência e tentativas de levantamento***

Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado ao Departamento de
Geografia do Centro de Ciências
Humanas e Naturais da Universidade
Federal do Espírito Santo como
requisito parcial para obtenção do grau
de Bacharel em Geografia.

Orientador: Prof. Dr. Cássio Arruda
Boechat

DAVI KLYSTIE OLIVERA

Os imóveis em situação de abandono no Centro de Vitória/ES: uma análise sobre fatores de influência e tentativas de levantamento

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Departamento de Geografia do Centro de Ciências Humanas e Naturais da Universidade Federal do Espírito Santo, como requisito parcial para a obtenção do grau de Bacharel em Geografia.

Aprovado em ____ de _____ de 2023

COMISSÃO EXAMINADORA

Prof. Dr. Cássio Arruda Boechat
Universidade Federal do Espírito Santo
Orientador

Sumário

Introdução	4
1. A cidade e o centro	8
1.1. A formação dos centros urbanos e o processo de gentrificação	10
1.2. A área central da cidade de Vitória/ES: a ocupação, a construção do espaço, mudanças na estrutura urbana e conflitos	15
2. Os imóveis em abandono	19
3. O trabalho de campo	30
4. Considerações finais	45
5. Bibliografia.....	49

Introdução

A situação de conservação e ocupação dos imóveis no centro de Vitória/ES é foco de debate há muitos anos. Tanto a sociedade civil organizada em instituições, coletivos e movimentos populares, quando os órgãos do Estado, criando e aprovando leis, fomentando iniciativas e ações voltadas a pensar melhorias para moradores, trabalhadores e frequentadores do centro, são atores constantes na luta pela conservação e permanência do local enquanto centro histórico e cultural importante para a memória social e coletiva capixaba. Entretanto o que se cristaliza nas ruas do centro é sobretudo o abandono e a sensação de insegurança ao andar pelas ruas. Nos últimos 20 anos, pelo menos quatro (4) levantamentos sobre o número de imóveis abandonados no centro de Vitória foram realizados. Todos eles indicam um alto número de imóveis desocupados. Para fins meramente comparativos, o centro da cidade de São Paulo, no ano de 2023, conta com 666 imóveis sem uso (O Globo, 2022); o Rio de Janeiro, 158 (O Globo, 2023); já a cidade de Vitória, menor tanto em população quanto em extensão territorial, no último levantamento realizado, contava com 217 imóveis abandonados (PEGORETTI e PIMENTEL, 2021).

O esvaziamento que atinge o centro de Vitória, que tem por consequência o abandono dos imóveis, é um fenômeno que atinge a maior parte dos grandes centros urbanos desde o início ou de meados do século XX. O avanço da urbanização, o crescimento das cidades e a formação de novas centralidades, culminaram em um processo de mudança de interesse do capital financeiro e imobiliário a investir em outras localidades, mais “novas” e “modernas”, fazendo com o que a fronteira entre o centro e as demais partes da cidade ficasse cada vez mais desigual.

O processo de abandono de imóveis e esvaziamento das ruas do centro não é, portanto, um processo restrito à e exclusivo da cidade de Vitória. Em diferentes escalas e se moldando à formação territorial e de ocupação de cada cidade, o abandono de imóveis localizados no centro é um fenômeno que vem se repetindo em diversas metrópoles ao longo dos anos, bem como vai se tornando

o foco de discussões sobre a expansão da fronteira urbana, diferenciação do espaço geográfico, gentrificação, dentre outras que tem como objetivo entender as causas e consequências que assumem o processo em cada localidade.

Particularmente, o objetivo do presente trabalho é fazer uma análise sobre os fatores que influenciam o esvaziamento do centro de Vitória/ES e o abandono dos imóveis localizados no local, além das tentativas de revitalização e reocupação do local.

A primeira parte do presente trabalho trata de buscar realizar uma breve revisão bibliográfica voltada à questão da formação dos centros urbanos, a partir dos primeiros projetos de planejamento territorial, com as reformas haussmanianas, em Paris, destacando os processos e fenômenos que caracterizam o cenário urbanos em diferentes escalas. Além disso, foi realizada uma análise particular sobre a formação da cidade de Vitória, que, até as sucessivas obras de aterramentos, era circunscrita ao que hoje conhecemos como área central da cidade. O intuito dessa primeira parte é explorar os elementos fundamentais que permeiam a questão do crescimento das cidades, demonstrando as particularidades históricas, culturais e geográficas que caracterizam a paisagem urbana e têm influência na situação de abandono em que se encontram as áreas centrais.

A segunda parte do trabalho é dedicada ao tema dos imóveis abandonados no centro da cidade de Vitória e as iniciativas de levantamentos realizadas no intuito de mapear a extensão do fenômeno, bem como as propostas apresentadas pelo Estado como medidas para resolução do problema. Com a abordagem das características específicas desse fenômeno em Vitória, busca-se entender os desafios enfrentados pela cidade em relação à preservação e revitalização de sua área central.

A terceira parte do estudo é voltada a um trabalho de campo que realizamos, onde a observação direta e análise *in loco* proporcionaram fontes e informações importantes sobre a situação dos imóveis, dando destaque para três casos de usos e condições de uso distintas, examinando as condições físicas, os contextos históricos e os elementos culturais e sociais que moldam a relação

entre esses imóveis e a sociedade civil. O trabalho de campo desempenha o papel de enriquecer a compreensão do fenômeno, proporcionando uma base elementar para reflexão e propostas futuras.

1. A cidade e o centro

“O centro de uma cidade pode lembrar muitas outras cidades”. Ouvi a frase dentro de uma sala de cinema, durante a construção desse trabalho. O documentário “Retratos Fantasmas” (2023), do diretor brasileiro Kleber Mendonça Filho apresenta ao telespectador um olhar sensível sobre as modificações que ocorreram ao longo dos anos na cena urbana da cidade de Recife, em Pernambuco. As primeiras cenas que retratam o centro trazem a sensação de familiaridade com o local. É como se, por alguma razão, fosse possível se orientar por aquele espaço, e, de forma quase instintiva, saber quais comércios, serviços, lojas de vinil, casas religiosas, escritório de advocacia, ocupam o local. Usando as salas de cinema da área central da cidade como marcador espaço-temporal, Kleber registra o processo de abandono que ocorre na área central de Recife e transformam os usos e as formas que compõem a paisagem do local, como por exemplo a ocupação de lojas de roupas e eletrodomésticos que ocupam parte significativa dos imóveis do centro, retratada no documentário.

Das semelhanças entre o centro histórico de Recife, retratado em Retratos Fantasmas, e o centro de Vitória, no Espírito Santo, nosso objeto de estudo, pelo menos uma se destaca e fará parte da discussão que está presente ao longo da primeira parte desse trabalho: a aparente mudança do interesse do mercado em investir na manutenção daquele espaço, acompanhada das novas funções de uso que vão se agregando ao espaço e dos mecanismos que possibilitam que o fenômeno ocorra, como o Estado criando novas leis, promovendo programas e abrindo linhas de incentivo fiscal e financeiro. Mendonça Filho (2023), ao longo do documentário evidencia essa relação em alguns trechos, onde relata o aspecto “decadente” do centro e fala sobre o dinheiro ter ido para outro lugar, em alusão ao fechamento dos cinemas na década de 1990. Na cidade de Vitória, veremos, que por consequência os constantes planos de reestruturação urbana que ocorrem ao longo do século XX, como o Novo Arrabalde (a partir de 1885) e outros, e a formação de novas centralidades em toda Região Metropolitana da Grande Vitória, reduz o interesse no centro de Vitória e fabrica um processo de abandono que se pode observar no local.

O interesse em estudar os imóveis abandonados do Centro de Vitória nasce dos constantes exercícios de observação do local a que fui exposto ao longo dos últimos anos, muito por meio de aulas de campo realizadas durante minha formação pela Universidade Federal do Espírito Santo. Nessas visitas ao centro, em turma, guiadas por um professor, o objeto foi trabalhado sob as diversas abordagens que a geografia possibilita como meio para interpretar as dinâmicas da produção do espaço, em todas elas, para mim, o que se evidenciava eram as muitas edificações vazias ou com quase nenhum uso que nos deparávamos ao longo do percurso. Os imóveis em questão variavam, desde prédios muito altos, com muitas salas comerciais, a casas residenciais, sobrados e antigos armazéns de arquitetura colonial – sendo muito desses protegidos por lei por seu interesse histórico e cultural. Todos eles, em maior ou menor grau, deixam evidenciar a situação de abandono e degradação, ou como Kleber se refere aos imóveis do centro de Recife, seu aspecto decadente.

Ao procurar bases para começar as investigações a respeito do local, deparei-me com um documento de 2021, o relatório final de um projeto de extensão organizado pelo Centro Universitário FAESA em parceria com a Prefeitura Municipal de Vitória e coordenado pelas professoras Michela Pegoretti e Viviane Pimentel. O relatório, intitulado “Imóveis abandonados do Centro de Vitória/ES”, identifica um total de 217 imóveis e lotes em situação de subutilização ou sem uso localizados no centro da cidade e fundamenta as perguntas iniciais desse estudo: quais são os fatores que convergem e resultam na situação que se encontra o centro de Vitória? Quais ações estão sendo feitas pelo Estado, pelo mercado imobiliário e pela sociedade civil organizada com foco na revitalização da área central como local de troca e vivência? E ainda, é possível interpretar teoricamente essa dinâmica que persiste na grande maioria das cidades metrópole?

O objetivo do primeiro tópico deste trabalho é fazer uma breve contextualização histórica sobre a formação das cidades e de sua área central e os planos de urbanização implementados ao longo das últimas décadas, responsáveis pela produção do espaço urbano. Nossa análise passará de uma escala global a local, a fim de mostrar como se deu o processo de fundamentação teórica da pesquisa, falando sobre as Reformas de Paris (1852-

1870), na França – tido como primeiro grande projeto de reestruturação urbana envolvendo o planejamento territorial –, caminhando à formação da área central de Vitória e as mudanças que ocorreram no local até os dias atuais, com o intuito de demonstrar como ocorreu a diferenciação do espaço geográfico na cidade de Vitória e como ela se reflete no abandono dos imóveis da área mais central.

Como aporte teórico e bibliográfico principal serão utilizados os textos “Gentrificação, fronteira e reestruturação do espaço urbano” (2007), de Neil Smith, e “A liberdade da cidade” (2009), de David Harvey.

1.1 A formação dos centros urbanos e o processo de gentrificação.

O processo de urbanização que vem promovendo a reestruturação das cidades há mais de um século acontece de forma rápida. A criação de novas centralidades para o capital representa a expansão da atividade econômica para áreas suburbanas, na perspectiva da área central representa a descentralização da atividade econômica (SMITH, 2007, p.21), e tem como consequência o abandono considerável dos imóveis localizados nas áreas centrais.

O caso que se destaca em relação à história do planejamento urbano, citado por Harvey (2009), são as Reformas de Paris, lembradas por muitos autores como exemplo pioneiro de planejamento, na segunda metade do século XIX, quando o Barão Haussmann, prefeito de Paris entre 1853 e 1870, foi encarregado pelo imperador Napoleão III de propor e realizar mudanças radicais na estrutura urbana da cidade, com o objetivo de alterar a estética de produzir um espaço que comportasse as novas funções que o ambiente possuiria.

Há uma bibliografia considerável sobre as diversas obras desse período voltadas à pavimentação de vias e edificações públicas e privadas, melhorias sanitárias, construindo redes de esgoto e acesso à água potável. Duas questões são marcantes dessas reformas e devem ser destacadas. Primeiro, há o discurso higienista, que se organiza em torno da questão do saneamento básico com as redes de água e esgoto e a constituição de parques urbanos, como o Buttes Chaumont e o Mount-Sourris, que eram vistos como os

“pulmões da cidade”, para arejar o ar carregado fruto da presença industrial e da aglomeração de pessoas. Segundo, há a questão da circulação e o plano das grandes avenidas (Grands Boulevards) como o Champs-Élysées e muitas outras. No fundo, há uma preocupação com a aglomeração urbana, com os cortiços e vielas da cidade medieval. A preocupação se dá, em grande medida, com a segurança da ordem burguesa. De certa forma, as Reformas haussmanianas são uma resposta ao levante operário-popular de 1848-49, chamado de “Primavera dos Povos”, ou a Segunda Revolução Francesa. Assim, o plano de avenidas acabava visando também destruir quarteirões inteiros onde moravam os operários e insurgentes, e assim evitar a recorrência de barricadas, mais difíceis com as amplas vias.

Para Harvey (2009), porém, essas mudanças subsidiadas pelo Estado em forma de planejamento urbano são sobretudo estratégias usadas de reinvestir o capital excedente. Ele argumenta que “para permanecer um capitalista, algum excedente deve ser reinvestido para fazer ainda mais excedente.” (HARVEY, 2009, p. 10). Desse modo, Harvey atrela a expansão territorial e a reestruturação urbana à dinâmica contraditória de desenvolvimento e crise do capital. Há uma tendência à sobreacumulação de capital, que encaminha uma tendência de crise da reprodução ampliada do capital. Esta tendência seria, assim, mitigada pelo investimento na produção do espaço, seja na fronteira seja no planejamento urbano. Trata-se da formulação, portanto, do conceito de “ajuste espacial”, em Harvey. A indústria da construção civil, juntamente com o Estado, ainda no século XIX, aparecem como agentes importantes para a construção de novos espaços. Usam isso como forma de reinvestir o capital excedente, por meio de obras de infraestrutura, trabalhando como produtoras de cidade.

Sobre os capitalistas da indústria da construção, Harvey (2018), ao falar sobre a teoria da “renda da terra”, que Marx desenvolve em “O Capital”, Livro 3, a partir do desdobramento das obras de Smith e Ricardo, aponta “vantagens diferenciais” que os capitalistas fundiários encontram ao investir em melhorias fundiárias e imobiliárias, processo que resulta na construção das cidades. Esse tipo de diferencial de renda oriundo do investimento de capital é trabalhado por Marx no conceito de “renda diferencial II”, que permite ao proprietário fundiário

ou imobiliário cobrar uma renda superior, na forma de aluguel ou arrendamento, do que o proprietário de frações de terras que não receberam tais investimentos de capital ou que se encontram distantes dessas infraestruturas instaladas. Nesse sentido, sobre as Reformas de Paris, Harvey argumenta:

“Hausmann compreendeu claramente que sua missão era ajudar a resolver o problema do capital excedente e do desemprego pela via da urbanização. A reconstrução de Paris absorveu enormes quantidades de trabalho e de capital para os padrões da época [...]” Harvey (2009, p. 10).

Quase um século depois, na década de 1940, Robert Moses propôs um novo tipo de reforma urbana, baseado nas propostas de Hausmann, em toda a região metropolitana de Nova York, nos Estados Unidos. Segundo Harvey:

“Moses mudou a escala de pensamento sobre o processo urbano e através do sistema (dívida financiada) de autoestradas e transformações infraestruturais, através da suburbanização e da total reengenharia da região metropolitana, usou o processo urbano como um caminho para resolver o problema da absorção do capital excedente.” Harvey (2009, p. 11).

Ambos os planejamentos, todavia, entraram em crise depois de alguns anos (HARVEY, 2009, p.11). O crescimento as áreas periurbanas das cidades resultam no esvaziamento das áreas centrais, o que resulta em sucessivos planos com foco na reestruturação urbana. O autor retoma esse ponto mais adiante quando fala sobre o processo de reestruturação urbana proposto por Moses, em 1970:

“A inundação de investimentos nos subúrbios e a integração da economia nacional pelo sistema interestadual de vias expressas transformaram radicalmente a geografia do sistema urbano dos EUA. As cidades centrais, o núcleo

tradicional das atividades produtivas, foram deixadas para trás.” (HARVEY, 2009, p.12).

O processo de suburbanização citado por Harvey, que acarreta em certo abandono das “cidades centrais”, é apresentado por Neil Smith (2007) como movimento de centralização e descentralização do espaço geográfico, onde a descentralização das áreas de investimento do capital implica no aumento do preço da terra e dos imóveis nas áreas suburbanas e na queda de preço nas áreas centrais, o que resulta em “cada vez menores quantidades de capital são canalizados para manutenção e restauração dos edifícios localizados na área central”. (SMITH, 2007, p. 21).

Smith (2007) aponta que o avanço da urbanização assume tendências que se apresentam nas formas de suburbanização e do surgimento do diferencial de renda, em formulação semelhante à de Harvey, como já citado. Porém, outras tendências fazem parte do processo e são importantes para compreender a extensão do fenômeno, como a desindustrialização das economias capitalistas, que resulta no crescimento do emprego no setor de serviços e as mudanças demográficas e no padrão de consumo da população.

As cidades no final do século XIX eram compostas de um pequeno núcleo urbano, que abrigava sedes da administração pública, comerciantes e um setor de serviços ainda em desenvolvimento. Com o crescimento da industrialização e expansão da economia capitalista, a urbanização da cidade se realiza em forma de expansão geográfica absoluta, isto é, por meio da ampliação física da área que caracteriza a cidade. Neil Smith (2007) interpreta esse processo como o *alargamento da fronteira urbana*, onde a construção da cidade existe para legitimar um processo de conquista, a oposição entre o urbano e rural, ou entre o moderno e o atrasado. Já no século XX, o movimento de expansão do capital ocorre por meio da *diferenciação interna do espaço geográfico*.

O processo de diferenciação interna do espaço é explicado pelo fenômeno da *gentrificação*, onde uma parcela do espaço geográfico é reservada para um futuro processo de reestruturação. A gentrificação parece vir depois da degradação, como tentativa de “revalorização” de algo pertencente a uma fase anterior da modernização e que já não “faz tanto sentido”, porque os modelos e

padrões mudaram. O termo se origina da palavra *gentrification* (“gentry” = pequena nobreza), e foi usado pela primeira vez pela socióloga britânica Ruth Glass (1912-1990) ao falar sobre as transformações que ocorrem em bairros operários de Londres (ALCANTARA, 2018).

Essa reserva, na verdade, apresenta-se com o abandono das áreas centrais frente ao desenvolvimento de áreas gentrificadas ao redor delas. No centro abandonado pelos investimentos do setor fundiário, o setor comercial encontra campo para o crescimento e ocupa parte dos imóveis deixados. A crise que atinge o planejamento de Moses na década de 1970, ocorre em quase todas as economias capitalistas avançadas do mundo, em um processo que tem como consequência da desindustrialização desses países a paralela industrialização das economias do Terceiro Mundo (SMITH, 2007), entretanto, há economias periféricas que também entram em processo de desindustrialização no período, como o caso brasileiro.

1.2 A área central da cidade de Vitória/ES: a ocupação, a construção do espaço, mudanças na estrutura urbana e conflitos

A partir da década de 1960, as cidades brasileiras começam a passar por um novo processo de reestruturação urbana, que se apresenta como forma de modernizar as cidades através da *diferenciação do espaço geográfico* (SMITH, 2007). Ele se mostra bastante visível em um breve passeio pelas cidades brasileiras. A transição de um bairro para outro é coberta de marcas na paisagem que um breve exercício de direcionamento do olhar para a percepção da cidade é suficiente para notar as diferenças existentes nos bairros de elitizados ou de camadas mais altas para as periferias e favelas – por exemplo, naquilo que se refere à arborização das ruas, pavimentação e limpeza das vias, serviço de coleta de lixo, esgotamento e acesso a água potável, serviços de saúde e escolas, sistemas de transporte, policiamento.

Nas áreas centrais das grandes cidades, o fenômeno geralmente resulta em cada vez menos parcelas de capital investido em sua manutenção, e diversas tentativas de reestruturação urbana ocorrem desde então, via obras de infraestrutura urbana e pelo planejamento territorial.

Projetos de reestruturação urbana no Brasil na primeira metade do século XX são analisados em muitos textos voltados para a temática da urbanização, na geografia urbana brasileira. O período entre a Proclamação da República (1888) e a instauração do Estado Novo (1930) é retratado em muitos textos como período de investimentos relativos à infraestrutura urbana, com a construção de redes de esgotamento, saneamento e água potável, alargamento de ruas, pavimentação e a ligação de centros comerciais importantes para a economia. Gomes (2008), por exemplo, cita brevemente alguns dos principais planos que visavam a modernização das cidades que foram empregados em capitais brasileiras, entre o final do século XIX e início do século XX, nos quais se destacam a Reforma Pereira Passos, na cidade do Rio de Janeiro, iniciada em 1902; o “Plano de Melhoramentos” em 1914, na cidade de Porto Alegre, e as reformas no “Bairro do Recife”, em Recife, de 1909 a 1914.

Na cidade de Vitória, os planos de melhorias urbanas começam pouco antes. Em “O Novo Arrabalde (1996)”, o professor Carlos Teixeira de Campos Junior disserta sobre o primeiro plano de urbanização da cidade de Vitória, tendo como foco principal de construção o Novo Arrabalde (1885), projeto de Saturnino de Brito, desenvolvido durante o governo de Muniz Freire (1892 – 1896), e responsável pelo aterramento de toda a faixa litorânea que abrange os bairros de Praia da Costa, Bento Ferreira e Enseada do Suá, atualmente. Nesse momento da história brasileira, a cidade de Vitória ainda “era uma cidade isolada dentro do próprio território estadual” (CAMPOS JUNIOR, 1996, p.122). Na última década do século XIX, o Governo de Muniz Freire, colocou como prioridade investimentos no desenvolvimento urbano da capital com o intuito de tornar a capital Vitória um grande centro comercial (CAMPOS JUNIOR, 1996, p.149).

Campos Junior conclui que as obras de expansão do espaço geográfico na cidade de Vitória ocorreram por iniciativa do Estado, não apenas no governo de Muniz Freire, com o Novo Arrabalde, mas também nos governos de Nestor Gomes (1920 – 1924) e Florentino dos Ávidos (1924 – 1928), em obras de infraestrutura urbana que resultam em um crescente interesse na compra e ocupação dos terrenos do bairro (CAMPOS JUNIOR, 1996, p.197).

Ao falar sobre o processo de modernização da estrutura urbana no centro de Vitória, Gomes (2008, p.73 apud Villar, 2002, p.2) aponta que “o centro se confundia com a cidade e a cidade se limitava ao centro”, isto é, apenas parte do que hoje entendemos como centro de Vitória existia e ali compreendia praticamente todo espaço construído da cidade, não fazia sentido diferenciar o que era centro e o que não era. Segundo Gomes (2008), apenas na década de 1950 a ideia de área central é formada na cidade de Vitória, a partir de aterros promovidos em toda área conhecida como Esplanada Capixaba, o que possibilitou a ampliação do porto e a criação de mais áreas edificáveis no centro, através do Plano Agache, promovido pelo governo do Estado entre os anos de 1951-1953 (Gomes, 2008, p. 82).

Após a década de 1930, outros planos relacionados ao planejamento urbano da cidade deram continuidade ao projeto de expansão do espaço construído de Vitória. Os terrenos que não haviam sido totalmente ocupados na

construção do Novo Arrabalde começam a ser então ocupados, após um momento de especulação que resulta na apropriação privada de investimentos públicos (CAMPOS JR., 1996, p. 198). Em outras palavras, o que Campos Junior sugere é que o dinheiro que até então circulava, e se fixava em capital fixo imobiliário, entre a área que hoje entendemos como central, começa a se deslocar para a faixa litorânea, onde se localiza o Novo Arrabalde.

A formação que se constitui a partir da década de 1940 pode ser entendida como uma primeira fase da *expansão da fronteira urbana*, como trabalhado na primeira parte da análise sobre a gentrificação das cidades e a formação de uma fronteira em Smith (2007, p. 20), em que aponta que “a imagem de fronteira serve para racionalizar e legitimar um processo de conquista”. No caso da cidade de Vitória, o processo de expansão econômica vem atrelado ao processo de expansão geográfica, cristalizado por meio da conquista da orla marítima da cidade, possível por meio das obras do Novo Arrabalde.

Reformas de infraestrutura voltadas à construção de áreas de lazer à beira-mar e o surgimento dos primeiros *shoppings center* na cidade caracterizam um momento de mudança na localização dos espaços de vivência e sociabilidade na cidade de Vitória, no início da década de 1980, que até então se localizavam na área central, com as salas de cinema e teatros que ainda estavam em funcionamento no local (FREIRE e SARTÓRIO, 2015, p.52). Somente a partir desse momento a “vida social” se transfere para a orla, como apontam Freire e Sartório:

“Na categoria de obras complementares, a urbanização da orla, repetindo o modelo carioca do calçadão, integrou a caracterização da região leste de Vitória no contexto da praia urbana. A partir da década de 1980, o parque urbano linear passou também a compor este contexto [...]. Deste modo, a presença da infraestrutura urbana de toda ordem, e em especial a relacionada aos embelezamentos urbanísticos, favoreceu a valorização da praia urbana em Vitória, neutralizou o interesse imobiliário anteriormente dirigido ao Centro e realçou o contraste com a região de manguezal,

característica da orla oeste do município.” (FREIRE e SARTÓRIO, 2015, p.52-53, apud MENDONÇA, 2005, p.2),

A partir dessas mudanças na estrutura e da diferenciação interna do espaço de Vitória, a área central afunda em uma crise ainda maior. Desde as reformas de Muniz Freire, focando na expansão do espaço geográfico e melhorias urbanas, a área central começa a perder seu prestígio, sua importância econômica e sua influência sociopolítica para outras partes da cidade. Os capitalistas industriais e comerciais, que organizavam a sede de seus empreendimentos no centro da cidade, começam a se mudar para essas novas áreas, o mesmo acontece com parcelas da administração pública, além do deslocamento de partes consideráveis das residências. Com o processo que se inicia na década de 1980, com a ampliação e diversificação dos espaços de lazer da cidade localizados mais ao longo da “praia urbana de Vitória”, o abandono do centro passa a ocorrer de forma ainda mais rápida.

2. Os imóveis em abandono

A situação dos imóveis situados na área central da cidade de Vitória tem sido foco de discussões ao longo das últimas duas décadas. Tanto o poder público, quanto a sociedade civil vêm promovendo estudos e levantamentos no intuito de monitorar os usos e desusos que atingem as edificações, bem como propor novas possibilidades. Após um rápido processo de mudança dos interesses econômicos, da vida social e os lugares de lazer para outras partes da ilha, os últimos 20 anos são pautados por sucessivas solicitações de melhorias na área central por parte dos moradores e algumas tentativas de reestruturação e revitalização da área central.

Em 2006, um estudo que visava a identificação de áreas degradadas no Centro chamou a atenção para a existência de 215 imóveis em situação de abandono, desocupados ou subutilizados (BARRETO NETO, ET AL, 2007, p.3). Em 2019, um novo levantamento, promovido pela Campanha da Função Social da Propriedade, juntamente com a Defensoria Pública do estado localizou 127 imóveis ociosos (Miranda, Campos e De Paula, 2021, p. 7). Já em 2021, um novo levantamento feito pela FAESA juntamente com a Prefeitura identificou 217 imóveis abandonados. A importância de constantes levantamentos no intuito de identificar esses imóveis e pensar novos usos e funções para eles, a partir de projetos de revitalização e reestruturação, é fundamental para identificar as dimensões do problema e promover campanhas efetivas de mobilização para centro de Vitória.

Em entrevista realizada no âmbito dessa pesquisa de conclusão de curso com a professora Clara Miranda, do departamento de Arquitetura e Urbanismo da UFES, juntamente com o professor Cassio Boechat, conversamos sobre as tentativas de mapeamento dos imóveis localizados no bairro. A professora, membra do coletivo BR Cidades e estudiosa da questão do centro de Vitória e habitação popular, - cita um levantamento anterior ao de 2019, realizado em 2018 por membros da associação de moradores do Centro (AMACENTRO), que segundo ela, foi construído no intuito de indicar para os movimentos de luta por

moradia locais propícios para a ocupação. Miranda aponta que a partir do conflito em torno das ocupações vem a proposta de reforma.

Já quanto ao levantamento de 2019, a professora explica que o estudo parte também da associação de moradores, que já em nova diretoria e vendo o avanço do abandono, promove a Campanha da Função Social da Propriedade no intuito de confirmar o levantamento anterior. Esse segundo levantamento foi feito com métodos diferentes do anterior, que Clara classificara como “mapa político”. Em 2019, o levantamento se deu por um canal de denúncias aberto pela Defensoria Pública, por meio do Núcleo de Defesa Agrária e Moradia (NUDAM), e por caminhadas coletivas, para averiguar as denúncias e levantar casos. Um dos pontos que cabe destacar entre os três levantamentos acima citados é sobre a abrangência da área estudada, dois deles incluem em sua análise toda a Região Administrativa I, abrangendo também bairros como Vila Rubim e Parque Moscoso, o mais recente, no entanto leva em consideração apenas a área caracterizada pelo bairro Centro.

“Esse de 2019 foi o seguinte, a AMACENTRO queria confirmar o seu levantamento, já em outra diretoria que também é de esquerda e via o avanço do abandono dos imóveis e chamou a Defensoria Pública. A defensoria é fundamental, eles têm o núcleo da NUDAM que já tinha feito um levantamento sobre a função dos instrumentos da função social da propriedade em Vitória e no estado, e viu que está nos planos diretores e ninguém aplica”. (Clara Miranda, entrevista, 2023).

A professora chama atenção para a diferença dos métodos nos levantamentos já realizados. O primeiro estudo citado, de 2006, se trata de um estudo de identificação e caracterização de *brownfields*, “campos marrons”, caracterizando-se por terrenos onde possa ter havido contaminação do solo, por conta de atividades fabris (Barreto Neto, et al, 2007, p. 2). Já o levantamento de 2018 foi realizado por moradores, com intenções “políticas”, e o de 2019 por caminhadas e denúncia, e conclui:

“Comparativamente, citando os métodos, eles têm relevância. Qualquer um deles vai ter falha. Pode algum ter ficado de fora e pode algum que é e não foi listado. O grande problema é que tem. É que tem e são mais que centenas.”
Clara Miranda, entrevista, 2023.

Há ações do poder público municipal e estadual em iniciativas voltadas a revitalização do Centro de Vitória. A Prefeitura Municipal de Vitória, em sua página na internet, coloca a revitalização do Centro como pilar prioritário da administração, e promove diversos programas na tentativa de reverter o processo de esvaziamento do local. A coordenação de Revitalização Urbana, ligada a Secretaria Municipal de Desenvolvimento da Cidade (SEDEC) e a Gerência de Projetos Urbanísticos (GPU), foi criada ainda na década de 1990 para desenvolver e acompanhar projetos relacionados ao patrimônio edificado da cidade. Entre as ações promovidas está o serviço de localização de imóveis com interesse em preservação, tombados em nível federal, estadual ou municipal, disponibilizados através do site GeoWeb (Prefeitura de Vitória, 2023).

Ainda sobre os imóveis com interesse em preservação, há uma lei de 1997, regulamentada pelo decreto 14.072 de 2008, que concede aos proprietários um desconto de 50% a 100% sobre o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial (IPTU) em caráter permanente.

A Lei do Retrofit (Lei 9.882/2022), é voltada para os imóveis mais antigos do centro, que ao aderirem ao programa passarão por reforma integral de fachadas, coberturas e área comum, além de adaptações para instalação de equipamentos, como elevador. Os beneficiários do programa recebem isenção do IPTU por até 5 anos, e caso o imóvel se converta para habitação de interesse social a isenção se estende por mais 5 anos (Prefeitura de Vitória, 2023). Outros programas municipais voltados a questão do centro são o “Eu Sou o Centro” (Prefeitura de Vitória, 2019), o projeto “Rua Viva”, voltado ao lazer, música e atividades culturais na rua Sete de Setembro (Prefeitura de Vitória, 2016) e o “Ciclovía do Cais do Porto” (Prefeitura de Vitória, 2015).

O governo estadual também vem sinalizando tentativas de reestruturação e reocupação da área, com reformas e retorno de alguns órgãos e secretárias para o local. A professora Clara cita o retorno do Sebrae como exemplo dessa retomada. Algumas reportagens colhidas de jornais locais também caminham nesse sentido:

Antiga loja de departamento no Centro de Vitória terá cinco órgãos estaduais (ES Hoje, 2019).

Fechado desde 2017, Teatro Carlos Gomes terá ampla reforma de R\$ 20 milhões. (Folha Vitória, 2021),

Novo Mercado da Capixaba está previsto para 2024 (ES Brasil, 2023).

Centro de Vitória: reforma nos galpões do porto vai valorizar a região (A Gazeta, 2023).

Mesmo com as ações do Estado visando melhorias e reformas a fim de reverter a sensação de abandono que se encontra a área central e levar movimento para o bairro, os levantamentos continuam apontando um alto número de imóveis abandonados. Entre as dificuldades em se pensar e promover programas realmente eficazes para sanar os problemas dos imóveis abandonados na área central, Miranda, Campos e de Paula (2021) trazem o conceito de *coalisão conflituosa* entre grupos e organizações que visam promover políticas voltadas à questão da habitação e do *desenvolvimento urbano*, onde o conflito ocorre muito por conta da divergência de interesse econômico, político e cultural dos agentes envolvidos no processo.

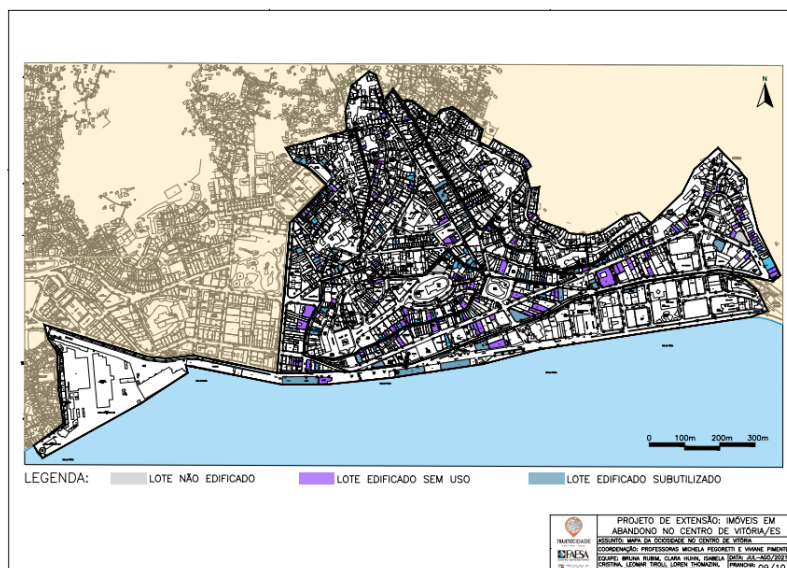
No ano de 2021, um novo levantamento foi realizado, por meio de um projeto de extensão do Centro Universitário FAESA, em parceria com a Prefeitura Municipal de Vitória e coordenado pelas professoras Michela Pegoretti e Viviane Pimentel. O levantamento teve como objetivo atualizar os arquivos da Gerência de Gestão Urbana da Secretaria de Desenvolvimento da Cidade (GGU/SEDEC) sobre os imóveis em ociosidade localizados na área central. O levantamento apontou que de um total de 1.618 imóveis, 217 deles são

classificados como sem uso ou subutilizados: um aumento de 70% em relação ao último levantamento, realizado em 2019 (PEGORETTI e PIMENTEL, 2021, p.7).

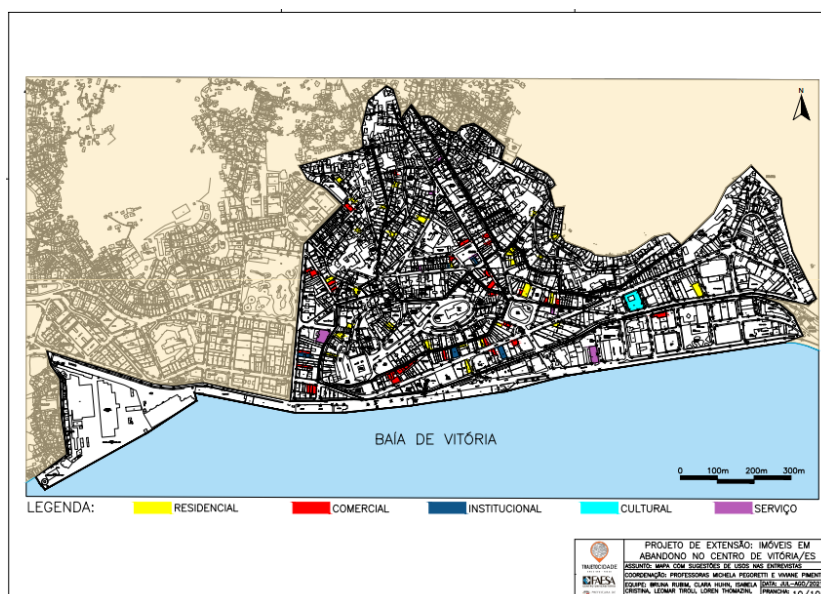
É importante destacar, e as autoras citam isso no texto, que em meados de março de 2020 praticamente todos os setores da sociedade foram paralisados por conta da pandemia da COVID-19. Nesse momento, a circulação de pessoas era reduzida, quando não restrita. Em 2021, 57,5% as empresas tinham introduzido o trabalho remoto de forma total ou parcial (FGV, 2023), o reflexo disso em uma área central, muito ocupada pelo setor de serviços e comércio, é o aumento de imóveis fechados.

A diferença entre o levantamento realizado pelo projeto de extensão das professoras Pegoretti e Pimentel e os levantamentos anteriores, dá-se por dois motivos, o primeiro é em relação a área de abrangência do estudo. Os levantamentos anteriores levavam em consideração alguns imóveis situados nos arredores do Centro, integrantes da mesma Região Administrativa, de acordo com o art. 2º da Lei 8.611 de 2013, como a Vila Rubim, Parque Moscoso e Fonte Grande. O levantamento de 2021, no entanto, delimita sua área de estudo a apenas o Bairro Centro (PEGORETTI e PIMENTEL, 2021, p. 4). O segundo ponto diz respeito à metodologia aplicada. A importância da construção de um método efetivo de levantamento possibilita uma análise mais detalhada sobre a situação dos imóveis e sobre o centro de Vitória.

Os dados foram colhidos de forma empírica, o mapa do bairro foi dividido em setores e a coleta realizada por meio de caminhadas realizadas por dois ou mais alunos do projeto de extensão, entre os meses de agosto e novembro de 2021 (PEGORETTI e PIMENTEL, 2021, p.5). A organização dos dados, após a tabulação, deu-se por meio de fichas de levantamento de cada imóvel cadastrado e pela criação de dois mapas, um de ociosidade dos imóveis e um segundo sobre sugestões de uso. A construção dos mapas foi feita utilizando os dados colhidos em campo aplicados em um aplicativo de geocolaboração disponibilizado pela SEDEC/GGU (PEGORETTI e PIMENTEL, 2021, p.7).



Mapa 1: Mapa de ociosidade. Projeto de extensão: imóveis abandonados no centro de Vitória/ES. FAESA, 2021.



Mapa 2: Mapa de sugestão de uso dos imóveis abandonados. Projeto de extensão: imóveis abandonados no centro de Vitória/ES. FAESA, 2021.

Sobre a condição dos imóveis o levantamento do projeto indicou como resultados parciais 119 deles classificados como sem uso, 90 como subutilizados e 8 como terrenos sem área construída. As fichas individuais de levantamento foram divididas em duas partes, aspectos espaciais e físicos. Os aspectos espaciais contêm o mapa de localização, identificação da quadra, foto do local, endereço, inscrição imobiliária (quando há), interesse em preservação, e quando positivo o tipo de preservação. Já os aspectos físicos contêm a

condição de uso do imóvel, sem uso ou subutilizado, o tipo de uso e quantidade de pavimentos (quando há). Há ainda uma área destinada a pontos relevantes observados em campo, o responsável pelo levantamento e a data da coleta.

A análise das fichas de levantamento disponibilizadas, com a finalidade de obter mais informações a respeito dos imóveis catalogados identificou-se duas fichas referentes ao mesmo imóvel, de forma que os dados que serão apresentados a partir de agora contarão um (1) imóvel a menos classificado como subutilizado, ficando um total de 216 fichas. Dessa forma, os dados que serão apresentados, ficam-se divididos assim: 8 lotes não edificadas; 119 imóveis classificados como sem uso; e **89** imóveis classificados como subutilizados.

Condição de uso dos imóveis

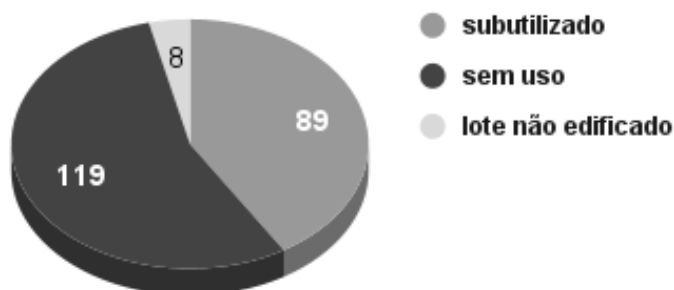


Gráfico 1: Condição de uso dos imóveis abandonados. Produção do Autor, 2023.

Dos 89 imóveis considerados como subutilizados, o setor de serviços ocupa 20,7% deles, e juntamente com o comercial somam 38,6% dos imóveis analisados. Os imóveis classificados como misto ocupam 42,4%. Nem as fichas de levantamento, nem o texto de apresentação do projeto falam sobre os critérios utilizados para classificar um imóvel como sendo de uso misto, mas podemos supor que se tratar de um mesmo imóvel sendo utilizado como uso residencial e comercial, ou residencial e de serviços, ou ainda comercial e de serviços, dentre outros. Cabe ainda citar que 19,6% deles foram identificados como uso residencial, 4,3% como garagem e 1,1% como depósito e institucional.

Tipos de uso dos imóveis subutilizados

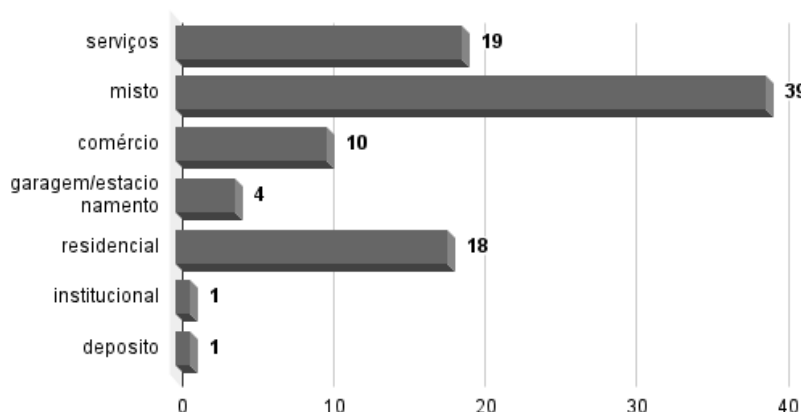


Gráfico 2: Tipos de uso dos imóveis subutilizados. Produção do autor, 2023.

Um segundo ponto que chama atenção na análise dos dados é sobre os imóveis com interesse em preservação. O documento apresenta 37 imóveis com interesse em preservar em subutilização, com o tipo de proteção aplicado variando entre Grau de Proteção 1 e 2 (34 imóveis); Grau de Proteção 3 (1 imóvel); Tombamento em Nível Estadual (1 imóvel) e Tombamento em Nível Federal (1 imóvel).

O grau de proteção de um imóvel é definido por meio do Plano Diretor Urbano (PDU) de um município. Na cidade de Vitória, o PDU é regido pela Lei Municipal 6.705 de 2006, e o Artigo 170 classifica como imóveis com grau de proteção integral primária (GP1) edificações de importância cultural e histórica, que não tenham sofrido descaracterizações significativas e devem ser “objeto de conservação total, externa e interna”. Os imóveis classificados em grau de proteção secundária (GP2) se referem a edificações de importância cultural e histórica que mesmo sofrendo alterações devem “ser objeto, no seu exterior, de restauração total, não havendo impedimento sobre alterações em seu interior, desde que não prejudique seu exterior (Lei Municipal no. 6.705/06). Os imóveis listados no documento do projeto em análise são sempre classificados como GP1 e GP2 conjuntamente, sem haver distinção entre eles. O mesmo acontece ao consultar o serviço de mapa interativo “GeoWeb” sobre “Edificações com interesse histórico” disponibilizado pela prefeitura de Vitória, onde os imóveis com interesse em preservação também são classificados como GP1 e GP2

conjuntamente. O grau de proteção ambiental (GP3) se refere a imóveis ou obras, vizinhos ou adjacentes às edificações com interesse de preservação integral.

Os imóveis tombados são de responsabilidade do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN, 1937), responsável por formular, coordenar e executar a política de preservação, promoção e proteção do patrimônio cultural brasileiro (Decreto nº2.807 de 1988). O artigo 216 da Constituição Federal de 1988 define como Patrimônio Cultural Brasileiro bens de natureza material ou imaterial, em conjunto ou individualmente e que fazem referência à identidade, ação e memória de grupos que são considerados como estruturantes da sociedade brasileira. Segundo uma nota técnica produzida pelos servidores do Instituto em Vitória, reforçando a importância do reconhecimento do centro de Vitória com centro histórico, o documento aponta o baixo número de bens tombados no Estado, quando comparado aos estados vizinhos: Minas Gerais, Rio de Janeiro e Bahia, que contavam com 211, 242 e 192, respectivamente, até o ano de 2019. No estado do Espírito Santo, o quantitativo de imóveis tombados do ano de 1967 a 2019 obteve acréscimo de apenas uma unidade, passando de 11 para 12 imóveis (IPHAN, 2022).



Gráfico 3: Tipo de proteção dos imóveis com interesse em preservação. Produção do autor, 2023.

As fichas podem fornecer ainda a quantidade de pavimentos desses imóveis, o grau de ocupação dos imóveis com interesse em preservação, as ruas e avenidas com maior aglutinação de imóveis abandonados.

Ao apresentarem o mapa de ociosidade produzido como resultado da pesquisa a Associação de Moradores do Centro (Amacentro), as autoras destacam as principais pontuações dos moradores sobre as alternativas de uso dos imóveis, como:

“O incentivo ao uso habitacional, especialmente moradia popular, como alternativa para promover a segurança ao evitar o esvaziamento do espaço público; restauração de imóveis de interesse de preservação para posterior cessão a uso cultural por coletivos de artistas capixabas; mecanismos de incentivo fiscal e crédito facilitado para uso comercial e institucional; e a necessária requalificação da Avenida Jerônimo Monteiro com retirada de fiação aérea, tratamento das fachadas e ampliação dos passeios; estes temas foram discutidos como alternativa para reversão do abandono de imóveis no Centro de Vitória.” (PEGORETTI e PIMENTEL, 2021, p. 9-10).

É possível observar que existem estudos, projetos e ações tanto da sociedade civil, como a associação de moradores AMACENTRO, coletivos, como o BrCidades, e movimentos sociais e de luta por moradia, como por estudiosos e pesquisadores, além das iniciativas do poder Estadual e Municipal e dos aparelhos do Estado, como a Defensoria Pública. Apesar disso, as iniciativas voltadas à questão da área central aparentam ser colocadas em prática de forma fragmentada, o que cria a aparência de pouca eficácia nos projetos desenvolvidos, o projeto Morar no Centro, por exemplo. Ao ser questionada sobre esse ponto, a professora Clara Miranda aponta:

Os centros passam por essas fases de desestruturação normalmente, a pandemia foi ruim para Nova York, foi ruim pra Madrid, foi ruim para Campo Grande, Sergipe, Maringá,

Recife, Rio de Janeiro, São Paulo, Campinas, todo mundo “tá” fazendo projeto, o que vale é projeto integrado, porque ele é multisetorial, não é só projeto de conservação. É um projeto que tem que olhar o comércio, tem que olhar a habitação. A habitação é uma boa forma de resgate do centro, das áreas centrais. (Clara Miranda, entrevista, 2023).

3. O trabalho de campo

O trabalho de campo é elemento fundamental na investigação e na construção do fazer geográfico, pois por meio dele o pesquisador entra em contato com a face visível do espaço, até onde o olhar alcança. As interações, observações, sentidos e ângulos, obtidos em campo, atuam como agentes de transformação e aprendizado no fazer geográfico brasileiro (ABREU, 1994, p. 205 apud ROBAINA, 2015). O professor Marcelo Lopes de Souza em uma palestra online promovida pelo Programa de Pós-graduação da UEG, ao falar sobre a importância do trabalho de campo para a formação dos geógrafos, utiliza do conceito de *thauma*, para advogar que o papel do trabalho de campo é fazer com o que o pesquisador geógrafo se admire, pois através da admiração vem o conhecimento e a mudança.

O objetivo do trabalho de campo no presente trabalho não é fazer uma atualização ou checagem de imóveis abandonados com o intuito de classificação, tampouco se trata de um novo levantamento. O documento em que o trabalho se baseia aponta 217 (na verdade, 216) imóveis em ociosidade, foi feito em 2021, no momento que iniciava a retomada de abertura de comércios, fechados por consequência do isolamento social causado pela pandemia da Covid-19. Ainda que existam contestações, ou que mudanças no que se refere às condições de uso dos imóveis tenham ocorrido, a existência de tantos imóveis em desuso perante o aumento de pessoas sem ter onde morar não deve ser ignorada. O trabalho de campo entra como exercício para investigar a paisagem do Centro de Vitória tendo como referência os imóveis abandonados, e desse ponto de partida interpretar os fatores que influenciam na degradação da paisagem urbana.

Para melhor orientação durante o campo e para termos alguma referência rápida em relação aos imóveis que seriam vistos, foi elaborado um mapa utilizando a plataforma do google MyMaps, por meio dos dados que foram colhidos nas fichas de levantamento. Por conta da extensão do bairro, o trajeto

O trajeto que realizamos se inicia ali. Nesta rua de aproximadamente 200m, há 8 imóveis subutilizados ou sem uso; vizinho deles está a Defensoria Pública. Chegando à Av. Jeronimo Monteiro um edifício chama atenção pela clara aparência de abandono, que talvez se intensifique pela sua localização. Separado por um restaurante de um importante Centro Cultural da cidade, a Casa Porto, o edifício Ada chama atenção inicialmente pelo grafite em sua fachada. Pelo beco que quando em funcionamento parecia ser o acesso ao edifício, as portas de entrada foram fechadas com blocos de concreto, para evitar a ocupação.



Foto 1. Edifício Ada. Arquivo pessoal, 2023.



Foto 2. Edifício Ada. Arquivo Pessoal, 2023.

Ao caminhar pela Av. Jerônimo Monteiro em um dia útil e em horário comercial, o barulho dos automóveis, motocicletas, buzinas, conversas, e por vezes gritos, se fundem aos muitos fios aparentes sob a cabeças de nós, pedestres. Somados às placas de plástico ou metal pregadas na fachada lateral e/ou parte superior, escondem a precariedade de manutenção que os imóveis apresentam. A maior parte deles são imóveis de dois andares, de arquitetura diversa e muitos já bastante descaracterizados. Grande parte deles, quando ocupados, tem uso comercial, como lojas de roupas, eletrodomésticos, calçados, autoescola, pastelaria, dentre outros.

A pouco mais de 200 metros do edifício Ada, localiza-se o Mercado da Capixaba, também listado no levantamento, que hoje se encontra em reforma. O imóvel é classificado pelas fichas de levantamento como tombado a nível estadual e sem uso, mas esteve em funcionamento até meados de 2020, quando foi fechado oficialmente. Devido ao incêndio que atingiu o local em 2002 e destruiu parte do telhado da parte voltada para a Av. Jerônimo Monteiro, o local tinha condições precárias de conservação até seu fechamento de 2020 por conta da pandemia, vindo posteriormente a passar por reforma que ainda não está concluída.



Foto 3: Incêndio no Mercado da Capixaba. Marcos Fernandez, 2002.

O Mercado da Capixaba foi construído em 1926, durante o governo de Florentino dos Ávidos para servir como mercado municipal de abastecimento e centro de distribuição. Na década de 1960 o imóvel começou a perder suas características originais, chegou a ser reformado em 1990 para abrigar a Secretaria Municipal de Cultura e Turismo, mas nos últimos anos foi utilizado por artesãos, que continuaram a usar o local como centro de comercialização de seus produtos mesmo após o incêndio (A Gazeta, 2022). Quase 10 anos completos após o incêndio, a obra de restauro começou em 2022, com previsão de entrega para 2024, e visa revitalizar o local como centro comercial e gastronômico.



Foto 4: Mercado da Capixaba. Arquivo Pessoal, 2022.



Foto 5: Mercado da Capixaba. Arquivo Pessoal, 2023.

Uma outra obra de restauração e revitalização ocorreu em um imóvel localizado na praça Costa Pereira. O local em questão ficou sem uso a partir do início de 2021, tendo sido reformado e agora abriga o primeiro hub público de economia do Estado, integrado à Secretaria de Cultura (SECULT), juntamente com a Secretaria da Ciência, Tecnologia, Inovação e Educação Profissional (SECTI) e a Fundação de Amparo à Pesquisa e Inovação do Espírito Santo (FAPES).

O hub é voltado ao fortalecimento e acolhimento de empreendimentos criativos e culturais (Governo ES, 2023). No entanto, o imóvel, até ficar sem uso em janeiro de 2021, era sede do Cartório Sarlo e seu fechamento foi denunciado por moradores e pela associação de moradores do bairro como ilegal (Século Diário, 2021). Segundo o procurador aposentado Antônio José Ferreira Abikair, por ser o único cartório da região e a sede oficial do Cartório, ele deveria permanecer em funcionamento no Centro e não na Praia do Canto, para onde foi transferido, que além de já abrigarem dois cartórios no bairro, ainda conta com os cartórios das regiões adjacentes, como Goiabeiras e Enseada do Suá (Século Diário, 2021). A saída do cartório do Centro deixa os seis bairros da Região Administrativa 1 sem um cartório de registros e força os moradores a se deslocarem até bairros distantes para terem acesso ao serviço.

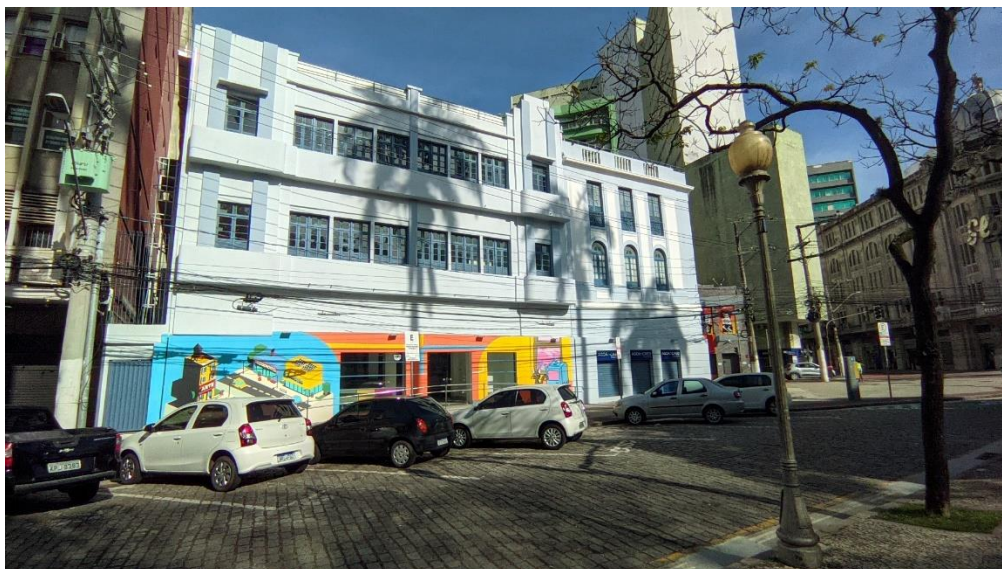


Foto 6: Antigo Cartório Sarlo, poucos dias antes da inauguração do Hub+ES. Arquivo Pessoal, 2023.

No entorno da praça Costa Pereira, há ainda outros imóveis listados no levantamento como sem uso ou subutilizados. Entre as permanências de imóveis sem uso está o edifício Presidente Vargas, prédio do antigo Instituto de Aposentadorias e Pensões dos Industriários (IAPI). Sem uso desde 2007 com o encerramento das atividades da Secretaria de Estado da Saúde (Seda), foi devolvido à União em 2010 e desde então seu processo de degradação se acentua.



Foto 7: Edifício Presidente Vargas, Arquivo pessoal, 2022.



Foto 8: Edifício Presidente Vargas. Arquivo pessoal, 2022.

Discussões sobre a destinação e novo uso do prédio são levantadas há anos por movimentos sociais, coletivos, associação de moradores e os próprios moradores e comerciantes no entorno. Em 2017, o prédio foi ocupado por 150 famílias, organizadas no movimento de luta por moradia “Ocupação Chico Pregó” (GOMES, 2017). No entanto, a presença das famílias no imóvel durou pouco mais de 3 meses, até a ordem de desocupação. João Gomes ao visitar a ocupação pouco tempo antes da desocupação destacava as dificuldades e situações precárias de habitação em que os moradores se encontravam, mas que ainda assim conseguiam manter o ambiente limpo, harmonioso. Uma luta coletiva por moradia e dignidade:

“Vejo, ao final da visita, que os moradores do prédio, mesmo passando por situações complicadas e vivendo em um ambiente não propício para habitação, conseguiram transformar o espaço em uma grande comunidade. **O prédio, antes abandonado e em condições precárias, é mantido limpo e organizado pelos habitantes.** A convivência entre os moradores é extremamente harmoniosa e há respeito. Percebo que para o espaço se tornar um edifício residencial de fato não é preciso muito: basta uma boa reforma e condições melhores de habitação para os moradores dentro das residências”. (João Gomes, Jornal Tendências, 2017).



Foto 9: Família do oitavo andar assistindo televisão. João Vitor Gomes, 2017.



Foto 10: Israel Araújo pegando água no reservatório. Zanete Dadalto, 2017.

Após o despejo dos ocupantes o prédio não passou por outras intervenções significativas, senão quando para colocar e reparar as placas que fecham as marquises para prevenir a aglomeração de pessoas em situação de rua e camelôs no local, que seguem colocando suas bancas de revista, sebos e

barraquinhas de comida. Apesar disso, após a ocupação uma extensa discussão sobre reforma e entrega do local para projetos de habitação social vem sendo noticiada pelos poderes do Estado apesar de não ter havido mudanças efetivas na situação que se encontra o local.

Ao longo do trajeto outros muitos imóveis chamam atenção por suas condições de conservação, o que gera perigo por conta da má condição do imóvel e fomenta a sensação de insegurança ao andar pelas ruas do bairro; não só, mas principalmente à noite. A maior parte dos imóveis são edificações de dois andares, que quando ocupadas, tem seu uso comercial restrito ao primeiro pavimento deixando o segundo completamente sem uso.



Foto 11: Imóveis na Av. Jerônimo Monteiro funcionando como comércio no térreo e sem uso no andar superior. Arquivo pessoal, 2023.



Foto 12: Imóvel na Av. Florentino Ávidos com uso comercial no primeiro pavimento e sem uso nos demais. Arquivo pessoal, 2023.



Foto 13: Imóvel na Av. Florentino Ávidos completamente sem uso, sem janelas e com as entradas fechadas com blocos de concreto. Arquivo Pessoal, 2023.

Ao final do trabalho de campo é possível perceber que ainda que existam mudanças e tentativas de reocupação da área central de Vitória, muitos imóveis

ainda se encontram em situações precárias de conservação e a maior parte dos imóveis subutilizados tem seu uso limitado ao uso comercial do térreo. O mesmo acontece em edifícios comerciais e residenciais, onde poucas salas comerciais ou apartamentos são ocupados, em alguns casos até mesmo a galeria do térreo se encontra sem uso. Paralelamente, é possível perceber a tendência à valorização de espaços culturais e artísticos no local, como a reforma do Mercado da Capixaba e do antigo cartório Sarlo, citados acima. Outros casos de restauração e revitalização de espaços culturais e artísticos vem ocorrendo no local no decorrer dos últimos anos, como a reforma do Palácio Sonia Cabral, que chegou a ser sede da Assembleia Legislativa do estado até de 1912 a 2000 e passou por um dramático processo de abandono.

4. Considerações finais

O processo de formação das cidades e dos centros urbanos demonstram em diferentes escalas e localidades os desafios desde o início do fenômeno da urbanização, ao final do século XIX com as primeiras reformas e planejamentos urbanos para pensar o crescimento e desenvolvimento das cidades. Como apontado por Smith, a expansão da economia capitalista, em um primeiro momento, vem atrelada à expansão absoluta do espaço geográfico, criando novas centralidades e promovendo a diferenciação interna do espaço geográfico. Esse movimento cria o que Smith chama de *expansão da fronteira urbana*, onde de um lado da fronteira há o interesse de investimentos e do outro o esvaziamento e precarização da região.

Na cidade de Vitória, o processo tem uma forma particular, apesar de semelhanças com o processo mais geral. A forma que o processo assume, assim, em cada localidade apresenta diferenças singulares. A ilha de Vitória, por ter poucos locais para expansão, teve o movimento particular de expansão, muito ligado ao aterramento da área costeira para a ocupação posterior. Esses aterros, que ocorreram durante todo o século XX, significavam uma forma de viabilizar o crescimento da cidade de Vitória. De acordo com Coelho (2017), dos 80 bairros da cidade apenas 19 não sofreram alterações envolvendo aterros.

Com a expansão da cidade e descentralização do centro, há pelo menos 20 anos o bairro vem sofrendo com o abandono dos imóveis e esvaziamento e pouca manutenção de espaços públicos, o que acarreta uma série de problemas aos moradores e frequentadores do centro. Os imóveis que são “deixados para trás” vão de deteriorando, e seu uso cada vez mais limitado (e perigoso).

Como exposto na segunda parte do presente trabalho, observa-se que o Estado (em seus níveis Estadual e Municipal) procura manter um diálogo aberto com a sociedade civil e não se omite na criação e fomentação de programas e campanhas de incentivo à revitalização e reestruturação do centro, tanto com projetos próprios, quanto apoiando e incentivando iniciativas conduzidas pela sociedade civil voltadas à questão do esvaziamento do centro, como no caso dos levantamentos. No entanto, pode-se observar também que as iniciativas que

vêm sendo promovidas e implementadas são fragmentadas e acabam por ter impacto relativamente pequeno quando comparado ao problema como um todo. Isso se evidencia com a permanência dos altos números de imóveis abandonados em todos os levantamentos apresentados.

No trabalho de campo, foi possível observar a especialidade dos imóveis e o estado degradado de conservação em que eles se encontram. A maior parte dos imóveis localizados na Av. Jerônimo Monteiro é ocupada de forma subutilizada pelo comércio e setor de serviços, em funcionamento durante o horário comercial, deixando os pavimentos superiores completamente sem uso. À noite, salvo a rua Sete de Setembro e arredores, local que concentra os bares e uma vida noturna, os imóveis subutilizados e a pouca iluminação fomentam a sensação de insegurança ao transitar pelo local.

Os projetos de reforma e revitalização citados representam algum avanço em relação aos debates que foram sendo construídos nos últimos anos sobre os imóveis abandonados, no entanto a questão habitacional não deve ser ignorada. O edifício Presidente Vargas é apenas um dos casos de imóveis vazios qualificados para receberem projetos voltados à habitação social que vêm sendo ignorado pelo poder público. O direito à moradia é constitucional (Art. 6º, Constituição Federal, 1988). A importância em defender a conversão desses imóveis à habitação social, além de ser um instrumento de justiça social aos movimentos de luta por moradia, no centro, pode vir a representar um movimento de reocupação do local. Com pessoas morando no local, a movimentação em todos os períodos do dia, mas principalmente no noturno, poderia diminuir a sensação de insegurança que permeia o bairro. Ademais, a moradia fixa representa também a possibilidade de reinserção de muitos dos beneficiados ao mercado de trabalho.

Por fim, diante das complexidades e particularidades do centro de Vitória, torna-se evidente a necessidade de estabelecer um programa integrado e contínuo de acompanhamento da situação dos imóveis abandonados de forma que levantamentos, monitoramento e projetos que envolvam os imóveis abandonados sejam realizados de forma ordenada, pensando não apenas nos espaços culturais e de lazer, mas principalmente sobre a questão habitacional

como forma de revitalização da área central. Um acompanhamento sistemático da questão proporcionaria uma compreensão em tempo real da dinâmica dos imóveis e tornará a implementação de projetos e ações sobre o tema de forma mais ágil, garantindo a revitalização e reestruturação da área central e a promoção do bem-estar coletivo.

5. Bibliografia

ALCÂNTARA, Maurício Fernandes de. 2018. "Gentrificação". In: *Enciclopédia de Antropologia*. São Paulo: Universidade de São Paulo, Departamento de Antropologia. Disponível em: <<http://ea.fflch.usp.br/conceito/gentrificacao>>.

APÓS QUASE TRÊS MESES, PRÉDIO DA ANTIGA SEDE DO IAPI É DESOCUPADO NO CENTRO DE VITÓRIA. Folha Vitória, 2017. Disponível em: <<https://www.folhavitoria.com.br/geral/noticia/07/2017/apos-quase-tres-meses--predio-da-antiga-sede-do-iapi-e-desocupado-no-centro-de-vitoria>>.

CENTRO DE VITÓRIA: REFORMA NOS GALPÕES DO PORTO VAI VALORIZAR A REGIÃO. A Gazeta, 2023. Disponível em: <<https://www.agazeta.com.br/editorial/centro-de-vitoria-reforma-nos-galpoes-do-porto-vai-valorizar-a-regiao-0823>>.

COM 20 ANOS DE ESPERA, PASSOU DA HORA DE RESSUSCITAR O MERCADO DA CAPIXABA. A Gazeta, 2022. Disponível em: <<https://www.agazeta.com.br/editorial/com-20-anos-de-espera-passou-da-hora-de-ressuscitar-o-mercado-da-capixaba-0622>>.

COUTINHO, Danieleh. Antiga loja de departamento no Centro de Vitória terá cinco órgãos estaduais. ES Hoje, 2019. Disponível em: <<https://eshoje.com.br/2019/12/antiga-loja-de-departamento-no-centro-de-vitoria-tera-cinco-orgaos-estaduais/>>.

DAL GOBBO, Elaine. "Saída do Cartório Sarlo do Centro de Vitória é ilegal", denuncia procurador. Século diário, 2021. Disponível em: <<https://www.seculodiario.com.br/cidades/saida-do-cartorio-sarlo-do-centro-de-vitoria-e-ilegal-denuncia-procurador>>.

DE CAMPOS JUNIOR, Carlos Teixeira. **O novo arrabalde**. PMV, Secretaria Municipal de Cultura e turismo, 1996.

FREIRE, Ana Lucy Oliveira; SARTÓRIO, Fernando Domingos Vieira. Urbanização e lazer: aspectos do processo histórico da criação de espaços públicos em VITÓRIA, ES. **Geografares**, n. 19, p. 42-57, 2015.

GOMES, Eduardo Rodrigues. A Modernização Urbana do Centro de Vitória (ES): considerações preliminares sobre a geografia do passado de uma cidade. **Geografares**, n. 6, 2008.

GOMES, João Vitor. Por dentro de uma ocupação. Faesa Digital, 2018. Disponível em: <<https://faesadigital.com/2018/05/02/por-dentro-de-uma-ocupacao/>>.

GOULART, Rafael. Novo Mercado da Capixaba está previsto para 2024. ES Brasil, 2023. Disponível em: <<https://esbrasil.com.br/novo-mercado-da-capixaba-esta-previsto-para-2024/>>.

Governador visita obras do Palácio da Cultura Sônia Cabral. Governo ES, 2016. Disponível em: <<https://www.es.gov.br/Not%C3%ADcia/governador-visita-obras-do-palacio-da-cultura-sonia-cabral>>.

HARVEY, David et al. A liberdade da cidade. **GEOUSP Espaço e Tempo (Online)**, v. 13, n. 2, p. 09-18, 2009.

HARVEY, David. **A loucura da razão econômica: Marx e o capital no século XXI**. Boitempo Editorial, 2019.

HUB ES+ SERÁ INAUGURADO NESTA TERÇA FEIRA (10) CO EXTENSA PROGRAMAÇÃO CULTURAL ABERTA AO PÚBLICO. Governo ES, 2023. Disponível em: <<https://www.es.gov.br/Noticia/hub-es-sera-inaugurado-nesta-terca-feira-10-com-extensa-programacao-cultural-aberta-ao-publico>>.

MAGALHÃES, Luiz Ernesto. Centro do Rio tem 158 imóveis abandonados. O Globo, 2023. Disponível em: <<https://oglobo.globo.com/rio/noticia/2023/10/18/centro-do-rio-tem-158-imoveis-abandonados-saiba-quais-sao-as-ruas-com-predios-em-pior-estado.ghtml>>.

MARTINÉZ-VARGAS, Igor. Em meio a recorde de sem-teto, São Paulo tem 1.750 imóveis vazios. O Globo, 2022. Disponível em: <<https://oglobo.globo.com/brasil/noticia/2022/05/em-meio-a-recorde-de-sem-teto-sao-paulo-tem-1750-imoveis-vazios.ghtml>>.

MIRANDA, Clara Luiza; CAMPOS, Martha; DE PAULA, Vinícius Lamego. PROJETOS DIVERGENTES PARA O CENTRO DE VITÓRIA, ES, BRASIL do ativismo social e do Estado-mercado [DIVERGENT PROJECTS FOR VITÓRIA'S CITY CENTER, ES, BRAZIL from social activism to the market-state]. **Seminário Internacional de Investigación en Urbanismo**, n. 12, 2020.

PEGORETTI, Michaela e PIMENTEL, Viviane. Projeto de Extensão: Imóveis em Abandono no Centro de Vitória/ES. Centro Universitário Faesa, 2021.

PERMUY, Pedro. Fechado desde 2017, Teatro Carlos Gomes terá ampla reforma de R\$ 20 milhões. Folha Vitória, 2021. Disponível em: <<https://www.folhavitoria.com.br/entretenimento/noticia/12/2021/teatro-carlos-gomes-tera-reforma-profunda-por-r-20-milhoes>>.

PREFEITURA DE VITÓRIA. Revitalização do Centro. Disponível em: <<https://www.vitoria.es.gov.br/prefeitura/revitalizacao-do-centro>>.

PREFEITURA DE VITÓRIA. GeoWeb Vitória. Mapa Cultura: Edificação de interesse histórico. Disponível em: <<https://geoweb.vitoria.es.gov.br/>>

PACINI, Stefano; TOBLER, Rodolpho; Bittencourt, Viviane. Tendências do home office no Brasil. Blog do Ibre, 2023. Disponível em: <<https://blogdoibre.fgv.br/posts/tendencias-do-home-office-no-brasil>>.

REZENDE, Maria Beatriz; GRIECO, Bettina; TEIXEIRA, Luciano; THOMPSON, Analucia. Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN. In: _____. (Orgs.). *Dicionário IPHAN de Patrimônio Cultural*. Rio de Janeiro, Brasília: IPHAN/DAF/Copedoc, 2015. (verbete). ISBN 978-85-7334-279-6

ROBAINA, Igor. Entre Mobilidades e Permanências. **PhD diss., Universidade Federal do Rio de Janeiro**, 2015.

SMITH, Neil. Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano. **GEOUSP Espaço e Tempo (Online)**, v. 11, n. 1, p. 15-31, 2007.

VITÓRIA. Lei N° 9.882, de 11 de outubro de 2022. Dispõe parâmetros e incentivos para o Retrofit de imóveis edificados localizados no bairro Centro. Vitória, ES.