

## **PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA E MIGRAÇÃO EM AGLOMERAÇÕES URBANAS: O CASO DE SERRA NA REGIÃO METROPOLITANA DA GRANDE VITÓRIA, BRASIL**

*HOUSING PRODUCTION AND MIGRATION IN URBAN AGGLOMERATIONS: THE CASE OF SERRA IN METROPOLITAN REGION OF VITÓRIA, BRAZIL*

*PRODUCCIÓN DE VIVIENDA Y MIGRACIÓN EN AGLOMERACIONES URBANAS: EL CASO DE SERRA EN LA REGIÓN METROPOLITANA DE VITÓRIA, BRASIL*

### **RESUMO**

**Introdução:** Os fluxos migratórios intrametropolitanos interagem fortemente com a produção do espaço urbano, articulando-se dialeticamente e condicionando o direcionamento, as características dos migrantes e as transformações espaciais das cidades. Nesse contexto, o artigo analisa as mudanças nos fluxos migratórios na década de 2000 articuladas com a reestruturação espacial produzida pelo mercado imobiliário no município de Serra, localizado na Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV) no Espírito Santo, Brasil. **Objetivo:** o objetivo deste artigo é analisar as modificações no perfil sociodemográfico dos migrantes associados à produção imobiliária e seus princípios rentistas de acordo com interesses locais, que transparecem via elaboração de agendas, projetos urbanos e criação/modificação de leis urbanísticas. **Métodos:** Foram levantadas informações acerca da produção imobiliária na RMGV entre 2006 e 2016, que permitiu analisar a distribuição espacial dessa produção e o papel de Serra nesse processo. Para análise da migração, foram selecionados os fluxos migratórios mais relevantes a partir dos microdados do Censo Demográfico do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia Estatística) de 2000 e 2010. Tendo selecionado os migrantes,

 Ednelson Mariano Dota <sup>a</sup>

 Francismar Cunha Ferreira <sup>b</sup>

<sup>a</sup> Universidade Federal do Espírito Santo

<sup>b</sup> Doutorando no Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Espírito Santo

**DOI:** 10.12957/geouerj.2021.55199

**Correspondência:** ednelson.dota@ufes.br

**Recebido em:** 10 out 2020

**Revisado em:** 03 set. 2021

**Aceito em:** 09 fev. 2022





focou-se nas características sociodemográficas, buscando analisar as mudanças verificadas em cada um dos fluxos comparativamente entre si. Os dados foram mapeados juntamente com o rendimento médio per capita nas áreas de ponderação de 2010, o que permitiu analisar a existência correlação entre essas informações bem como identificar novos processos e tendências presentes no espaço urbano de Serra e da RMGV. Resultados: O município tem sido o principal destino migratório do Espírito Santo, inclusive das trocas intrametropolitanas. Em relação a esta última, compreendendo período 2005-2010, destacou-se o fluxo Vitória-Serra que foi o de maior volume e contribuiu de maneira decisiva para que Serra apresentasse o maior saldo migratório intrametropolitano da RMGV. Destacam-se também as alterações no perfil sociodemográfico do mesmo quando comparado a períodos anteriores, pelo significativo aumento daqueles com ensino médio e superior e com maiores rendimentos. Identificou-se que o principal elemento explicativo para a mudança de perfil dos migrantes Vitória-Serra foi a expansão do mercado imobiliário formal que, acabou não só reestruturando o espaço urbano do município, mas também atraindo migrantes com novas características sociodemográficas, especialmente da capital Vitória. Conclusão: Concluiu-se que o aumento da produção imobiliária em Serra está gerando uma reestruturação espacial da Região Metropolitana da Grande Vitória e tem modificado o perfil dos imigrantes intrametropolitanos, conformando novidades às trocas históricas entre esses municípios, sobretudo em relação aos espaços de habitação e de trabalho.

**Palavras-chave:** família, estrutura urbana, migração, região metropolitana.



## ABSTRACT

Introduction: Intrametropolitan migratory flows strongly interact with the production of urban space, dialectically articulating and conditioning the direction, the characteristics of migrants and the spatial transformations of cities. In this context, the article analyzes the changes in migratory flows in the 2000s articulated with the spatial restructuring as result of housing market in the municipality of Serra, located in the Metropolitan Region of Grande Vitória (RMGV) in Espírito Santo, Brazil. Objective: The aim of this paper is to analyze the changes in the sociodemographic profile of migrants associated with housing market and its rentier principles in accordance with local interests, which emerge through the elaboration of agendas, urban projects and the creation/modification of urban laws. Methods: We collected information about housing market production in the RMGV between 2006 and 2016, which allowed us to analyze the spatial distribution of this production and Serra's role in this region. For migration analysis, the most relevant migratory flows were selected from the microdata of the Brazilian Demographic Census of the IBGE (Brazilian Institute of Statistical Geography) of 2000 and 2010. After select the migrants, we focus on the sociodemographic characteristics, seeking to analyze the verified changes in each of the flows compared to each other. The data were mapped together with the average per capita income in the 2010 weighting areas of census, which allowed analyzing the existence of a correlation between this information as well as identifying new processes and trends present in the urban space of Serra and the RMGV.



Results: The municipality has been the main migratory destination in Espírito Santo, including intrametropolitan exchanges. In relation to the latter, covering the period 2005-2010, the Vitória-Serra flow stood out, which was the one with the highest volume and contributed decisively to Serra present the largest intrametropolitan migratory balance in the RMGV. Also noteworthy are the changes in the sociodemographic profile when compared to previous periods, due to the significant increase in those with secondary and higher education and with higher incomes. It was identified that the main element for the change in the profile of Vitória-Serra migrants was the expansion of the formal housing market, which ended up not only restructuring the city's urban space, but also attracting migrants with new sociodemographic characteristics, especially from the Vitória. Conclusion: We show that the increase in housing market production in Serra is generating a spatial restructuring of the Metropolitan Region of Greater Vitória and has changed the profile of intrametropolitan immigrants, conforming novelties to the historical exchanges between these municipalities, especially in relation to housing and place of work.

**Key-words:** family, urban structure, migration, metropolitan region.

## RESUMEN

Introducción: Los flujos migratorios intrametropolitanos interactúan fuertemente con la producción del espacio urbano, articulando dialécticamente y condicionando el rumbo, las características de los migrantes y las transformaciones espaciales de las ciudades. En este contexto, el artículo analiza los cambios en los flujos migratorios en la década de



2000 articulados con la reestructuración espacial producida por el mercado inmobiliario en el municipio de Serra, ubicado en la Región Metropolitana de Grande Vitória (RMGV) en Espírito Santo, Brasil. Objetivo: El objetivo de este artículo es analizar los cambios en el perfil sociodemográfico de los migrantes asociados a la producción inmobiliaria y sus principios rentistas de acuerdo con los intereses locales, que surgen a través de la elaboración de agendas, proyectos urbanos y la creación/modificación de leyes urbanas. Métodos: Se recopiló información sobre la producción inmobiliaria en la RMGV entre 2006 y 2016, lo que permitió analizar la distribución espacial de esta producción y el papel de Serra en este proceso. Para el análisis migratorio, se seleccionaron los flujos migratorios más relevantes de los microdatos del Censo Demográfico del IBGE (Instituto Brasileño de Geografía Estadística) de 2000 y 2010. Una vez seleccionados los migrantes, se concentró en las análisis de las características sociodemográficas, buscando analizar los cambios observados en cada de los flujos comparados entre sí. Los datos fueron mapeados junto con el ingreso per cápita promedio en las áreas de ponderación de 2010, lo que permitió analizar la existencia de una correlación entre esta información así como identificar nuevos procesos y tendencias presentes en el espacio urbano de Serra y la RMGV. Resultados: El municipio ha sido el principal destino migratorio en Espírito Santo, incluidos los intercambios intra metropolitanos. En relación a este último, cubriendo el período 2005-2010, se destacó el flujo Vitória-Serra, que fue el de mayor volumen y contribuyó de manera decisiva para que Serra tuviera el mayor saldo migratorio intrametropolitano en la RMGV. También son destacables los cambios en su perfil sociodemográfico con respecto a



períodos anteriores, debido al aumento significativo de aquellos con educación secundaria y superior y con mayores ingresos. Se identificó que el principal elemento explicativo del cambio en el perfil de los migrantes de Vitória-Serra fue la expansión del mercado inmobiliario formal, que terminó no solo reestructurando el espacio urbano de la ciudad, sino también atrayendo migrantes con nuevas características sociodemográficas, especialmente de la capital Vitória. Conclusión: Se concluyó que el aumento de la producción inmobiliaria en Serra está generando una reestructuración espacial de la Región Metropolitana de Gran Vitória y ha cambiado el perfil de los inmigrantes intrametropolitanos, configurando novedades a los intercambios históricos entre estos municipios, especialmente en relación a la vivienda y el trabajo.

**Palabras clave:** familia, estructura urbana, migración, región metropolitana.



## INTRODUÇÃO

A migração é um fenômeno multifacetado, condicionado por fatores econômicos, sociais, políticos, ambientais, territoriais, psicológicos entre outros. Por ser um tema complexo e amplo, é abordado em várias disciplinas, que a percebem e analisam a partir de distintos caminhos teórico-metodológicos e tendem a focar e privilegiar alguns condicionantes em detrimento de outros, a partir dos respectivos objetos de interesse.

Nos debates sobre migração nas grandes aglomerações, sobretudo nas modalidades de curta distância, um dos condicionantes muitas vezes relegado a considerações superficiais é o “fator político”, analisado aqui a partir da atuação do município em suas prerrogativas. Esse fator, que pode se apresentar, condicionar, determinar e agir de múltiplas formas e contextos (sociais, econômicos, históricos, etc.) exerce papel relevante na escala local, com destaque para as ações diretamente relacionadas à produção e reprodução do espaço urbano.

Nesse sentido, o objetivo deste trabalho é analisar as modificações no perfil sociodemográfico dos migrantes associados à produção imobiliária e seus princípios rentistas de acordo com interesses locais, que transparecem via elaboração de agendas, projetos urbanos e criação/modificação de leis urbanísticas. Como recorte espacial para análise foi selecionado o município de Serra, localizado na Região Metropolitana da Grande Vitória (doravante RMGV) no Espírito Santo.

A escolha desse município se justifica por três razões: primeiro, pelo fato de se apresentar como o principal destino de fluxos migratórios intrametropolitanos, intraestaduais e interestaduais do Espírito Santo (CASTIGLIONI, 2009; DOTA, 2016); segundo, em função das transformações nas dinâmicas de produção de seu espaço urbano motivadas pelo avanço e intensificação da produção imobiliária, que resulta e é resultado, dentre outras coisas, de modificações e alterações de leis urbanísticas (FERREIRA, 2015; GONÇALVES, 2016; SCHAEFFER, 2013). Finalmente, por ser porção relevante da RMGV, tanto em dimensão territorial quanto em população, e estar fortemente imbricada à dinâmica cotidiana de fluxos e processos dessa região, permitindo, assim, análises num contexto de integração que é comum às grandes aglomerações urbanas brasileiras.

Para isso, partimos da hipótese de que a ação dos promotores imobiliários e o poder público, personificado na figura da municipalidade, são importantes agentes na transformação



do espaço urbano que possibilitam, por meio da produção e valorização imobiliária e reorganizações nas regulamentações inerentes ao uso do solo urbano, o surgimento e o condicionamento de novas dinâmicas urbanas de impactos regionais nas grandes aglomerações, devido à interdependência entre as partes. No caso de Serra, a dinâmica interna da expansão da produção imobiliária associada à modificação da legislação urbanística possibilitou a expansão da área de atuação da indústria da construção civil e promoveu a reestruturação do espaço urbano a partir da criação de novos produtos imobiliários, sobretudo condomínios e loteamentos fechados, e da elevação do preço da terra (FERREIRA, 2015; SCHAEFFER, 2013). Como resultado, essa modificação impactou os fluxos migratórios intrametropolitanos e fez com que Serra passasse a receber um novo perfil de imigrante quando comparado a períodos anteriores.

O presente artigo encontra-se organizado em seis seções. Além desta introdução, analisamos na próxima seção as relações entre a produção imobiliária e a migração. Depois, destacamos os elementos metodológicos dessa análise e debate o processo de produção imobiliária na RM da Grande Vitória e em especial no município de Serra. Por fim, analisamos as alterações do perfil dos imigrantes de Serra entre 2000 e 2010 e as relacionamos com as transformações urbanas motivadas pela produção imobiliária.

### **A produção imobiliária e sua influência sobre a migração**

A expansão da produção imobiliária na RM da Grande Vitória pode ser compreendida pela busca por terras para a construção primordialmente nas cercanias da capital, que concentra parte da economia regional e tem pequeno território, com pouco espaço para expansão.

A indústria de construção, nesse sentido, produz um importante rebatimento espacial pelo longo período de consumo do produto imobiliário, que implica que a busca por novas terras gera o espraiamento da área de habitação, que não ocorre aleatoriamente, mas segue eixos de expansão histórica e socialmente produzidos.

Sabe-se que a produção imobiliária de mercado no Brasil data da segunda metade do século XX (SOUZA, 1994), entretanto, não se pode negar as importantes transformações do século XXI que possibilitaram, dentre outras coisas, uma expansão e intensificação desta produção em diferentes regiões metropolitanas e cidades interioranas do Brasil.



Essa expansão se relaciona, dentre outras coisas, a conjuntura econômica dos anos 2000, que direcionou consideráveis parcelas de capital para o setor imobiliário como forma de captura de renda fundiária e imobiliária (FIX, 2015). Destaca-se nesse contexto a financeirização de grandes construtoras/incorporadoras que passaram a atuar em diversas cidades brasileiras como Gafisa, Cyrela, Rossi, MRV, etc. A segunda se refere à atuação estatal no plano federal, que desenvolveu uma série de políticas econômicas, com foco no mercado imobiliário, via criação de marcos jurídicos sobre a propriedade imobiliária, a disponibilização de novas linhas de crédito e a criação do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) como política para reduzir localmente o impacto da crise de 2008 (TONE, 2010; MARICATO, 2011; SHIMBO, 2012, FIX, 2015).

A expansão da produção imobiliária na década de 2000 no Brasil atingiu novas áreas e também alterou processos e dinâmicas internas nas grandes aglomerações que já apresentavam dinamismo no mercado imobiliário. Nesse movimento, áreas antes consideradas periféricas, momentaneamente fora do interesse da indústria da construção civil passaram a receber investimentos imobiliários. Esse processo se justifica basicamente em função da singularidade do produto imobiliário e sua relação com a propriedade da terra. A terra, nesse contexto, se encontra subordinada ao direito de propriedade, o que possibilita que seu proprietário exija uma renda para que outros possam ter acesso a ela. Nesse sentido, tendo em vista que a indústria da construção também busca ganhos com a renda da terra e que a terra necessita ser constantemente adquirida para novas construções, tem-se o deslocamento da produção imobiliária pelo território (CAMPOS JR, 2011), para os locais onde é possível maior apropriação de rendas fundiárias e imobiliárias.

De maneira geral, essa expansão interna nas grandes aglomerações e para outras cidades brasileiras se materializou inclusive na forma de condomínios e loteamentos fechados e vem promovendo uma verdadeira reestruturação do espaço urbano em função da inserção de novas áreas no circuito da produção formal, que foi acompanhada por ondas de valorização fundiária e imobiliária (MARICATO, 2011). Como consequência, tem-se por um lado uma reestruturação do espaço urbano que se alicerça não somente no planejamento urbano, mas em princípios rentistas, e ainda uma aproximação de diferentes classes sociais no interior do tecido urbano, uma vez que enclaves fechados são construídos próximos ou no meio de bairros populares autoconstruídos, implicando na intensificação da segregação socioespacial urbana (MARICATO, 2011; CALDEIRA, 2000).



Para além do rentismo e da segregação, a expansão da produção promove ainda efeitos sobre as dinâmicas demográfica, especialmente no que se refere aos aspectos relacionados às migrações. Nessa direção, Cunha (1994) demonstrou para a Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) na década de 1980, como a redistribuição espacial da população nas trocas intrametropolitanas esteve fortemente relacionada à dinâmica do mercado de terras, com destaque para a expansão das áreas de habitação. Análises da década de 1990 da RM de Belo Horizonte (BRITO; SOUZA, 2005) e de São Paulo (MATOS, 2005), assim como estudos com dados da década de 2000, focados na RM de Campinas (DOTA, 2015; CUNHA, 2016), na RM da Baixada Santista (FARIAS, 2018), e nas principais RMs brasileiras (CUNHA, 2018), que buscaram uma análise comparativa, confirmaram a relação da migração, em especial, das modalidades de curta distância (mobilidade residencial, migração intrametropolitana, intraurbana, etc.) e a produção do espaço urbano, sendo a dinâmica de expansão das áreas de habitação, através da produção formal de mercado ou da autoconstrução, o principal condicionante dos fluxos.

### **Materiais e métodos**

Para atingir os objetivos propostos, foram levantadas informações acerca da produção imobiliária na RMGV entre 2006 e 2016 a partir dos censos imobiliários publicados pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Espírito Santo (SINDUSCON-ES), que permitiu analisar a distribuição espacial dessa produção e o papel de Serra nesse processo.

Para análise da migração, selecionados os fluxos migratórios mais relevantes a partir dos microdados do Censo Demográfico do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) de 2000 e 2010, em especial dos dados de migração data-fixa, que considerou migrante as pessoas que residiam em Serra em 2010, mas que estavam em outro município ou país estrangeiro em 31 de julho de 2005. Tendo selecionado os migrantes, focou-se nas características sociodemográficas, buscando analisar as mudanças verificadas em cada um dos fluxos comparativamente entre si, mas também em relação ao contexto nacional e local.

Cabe destacar que os dados de migração analisados cobrem apenas o início do processo (2000-2010), já que em nível municipal dados desse fenômeno só estão disponíveis no Censo Demográfico. Essa limitação, entretanto, não representa prejuízo às análises:



contrariamente, permitem compreender quão intensa tem sido as transformações, já que os dados indicam que o maior impacto veio logo após 2010.

Em relação às características dos migrantes, as análises foram direcionadas para a escolaridade individual, na escolaridade da atividade desempenhada no mercado de trabalho e no rendimento médio auferido, de modo que o cruzamento destas permitisse estabelecer a diferença intrínseca entre os principais fluxos migratórios. As características, nesse sentido, representam o momento de vida, a posição no mercado de trabalho e o tipo de trabalho que pode ser acessado considerando o nível de escolaridade, permitindo compreender qualitativamente cada um dos fluxos considerados.

Por fim, foi analisada a distribuição espacial dos migrantes segundo a origem, ou seja, utilizando-se a categorização apresentada no Quadro 1:

**Quadro 1:** Categorização dos fluxos migratórios com destino ao município de Serra.

<b>Nível</b>	<b>Composição</b>
Intraestadual	Cariacica, Vitória, Vila Velha e outros municípios do Espírito Santo.
Interestadual	Bahia, Rio de Janeiro, Minas Gerais e outras Unidades da Federação (UF)

Organizado pelos autores (2020)

Essa caracterização buscou, concomitantemente, apresentar os principais fluxos em termos de volume e manter uma diferenciação qualitativa entre eles, permitindo, portanto, analisar as transformações. Estes foram mapeados juntamente com o rendimento médio per capita nas áreas de ponderação de 2010 (IBGE, 2012), somado a uma terceira camada que apresenta a área que concentrou a produção imobiliária, revelando a dinâmica espacial do cruzamento desses diferentes elementos que conformam a urbanização de Serra.

### **Produção imobiliária na RM da Grande Vitória e as particularidades de Serra**

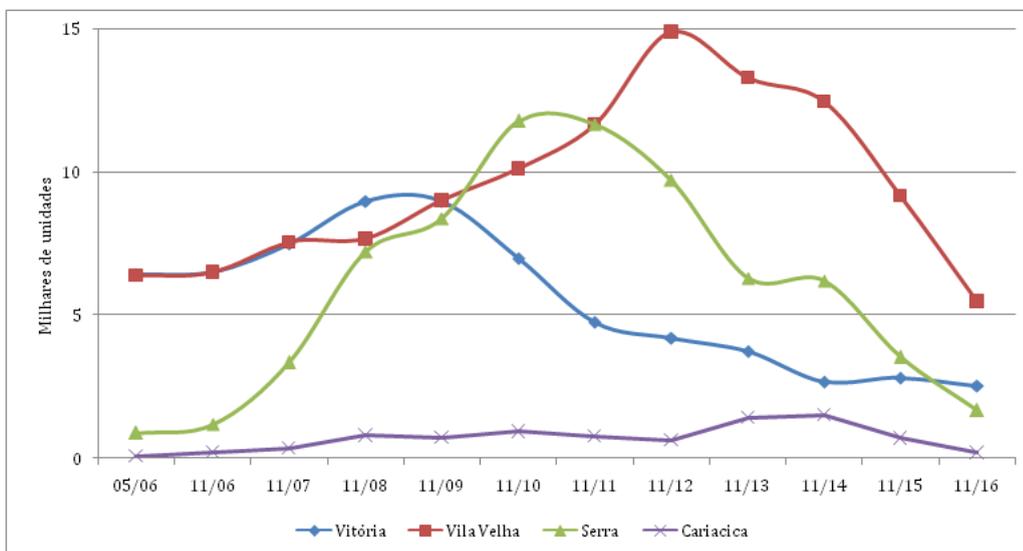
A RMGV é composta por sete municípios (Cariacica, Fundão, Guarapari, Serra, Viana, Vila Velha e a capital Vitória), apresentando conurbação em cinco deles: Vitória, Cariacica, Vila Velha, Viana e Serra. A região tem uma área de 2.311 km<sup>2</sup>, apresentava em 2010 uma densidade demográfica de 730 hab./km<sup>2</sup> e abrigava aproximadamente 48% da população do Espírito Santo. Serra é o maior município em território, com uma área (547,44



km<sup>2</sup>) que corresponde a aproximadamente 23,7% da RMGV e em 2010 concentrava 409.267 habitantes, 24,3% da população da RMGV (IBGE, 2010) e o colocava na segunda posição no Estado, atrás de Vila Velha. As estimativas do IBGE para 2020 apontam para aproximadamente 527 mil habitantes, assumindo a posição de município mais populoso do Espírito Santo.

A conjuntura favorável ao setor imobiliário nos anos 2000, pelo crescimento econômico e geração de empregos formais, impactou consideravelmente a produção do espaço na RMGV, sobretudo pela produção imobiliária de mercado. Esta, que se restringia até os anos 2000 aos municípios de Vitória e Vila Velha, incorporou a partir de então o município de Serra, que passou a receber investimentos que se particularizaram por se apresentarem como condomínios e loteamentos fechados, quase inexistentes até então na região. No Gráfico 1 pode-se visualizar a variação da produção de unidades nos quatro principais municípios da RMGV, em que se destaca a mudança do patamar de Serra a partir de 2006.

**Gráfico 1:** Unidade residencial em produção por município. Vitória, Serra, Vila Velha e Cariacica, 2006-2016.



Fonte: 32º Censo Imobiliário. SINDUSCON-ES, 2017.

Os dados destacam a perda da importância de Vitória e o crescimento de Vila Velha, municípios que apresentavam volumes parecidos até 2009. Em Serra observa-se um forte crescimento a partir de 2007, liderando o volume de produção em 2010 e apresentando arrefecimento a partir de 2012. Apesar dessa redução, que foi generalizada a partir de 2012, cabe destacar que Serra se tornou o segundo mercado de unidades residenciais da RMGV,



evidenciando uma mudança no papel regional do município quanto à produção imobiliária de mercado.

A análise do papel regional do município vai além da conjuntura político-econômica nacional. A partir dos anos 2000 foram realizadas modificações de leis, bem como elaborados planos e projetos urbanísticos que visavam, dentre outras coisas, “mudar a vocação” do município que se particularizou na RMGV desde as décadas de 1960 por receber plantais industriais e ser destino de grande parte da população de baixa renda regional, principalmente via migração.

Nesse sentido, destaca-se que no ano de 2000 a prefeitura de Serra publicou sua agenda de planejamento Serra 2000 – 2020 que colocava claro e textualmente esse “desejo” de alterar o padrão habitacional e o perfil populacional de Serra. A agenda aponta que:

O ideal para um espaço urbano dinâmico como o da Serra, [...] é que haja a diversificação social com a consequente diversificação tipológica habitacional e com as consequências daí advindas: comércio diversificado e de alcance regional, ampliação da consciência comunitária e reivindicatória e melhoria das oportunidades culturais colocadas à disposição da cidade. Para tanto, são necessários esforços combinados entre o Poder Público e a iniciativa privada para atração de população de classe média e alta para morar no município. (AGENDA SERRA, 2000, p. 62, o grifo é nosso)

A Serra, em função dos amplos vazios urbanos existentes em seu território e diante da pequena disponibilidade de espaço em Vitória e da inadequação do espaço urbano de outros municípios, deve se qualificar e se credenciar no contexto metropolitano para desenvolver uma expansão habitacional com tipologias diferenciadas, tanto em termos arquitetônicos como em termos de padrões de renda da população localizada em seu território. (AGENDA SERRA, 2000, p. 64, o grifo é nosso).

Outro exemplo da busca por alterar o perfil habitacional e, por consequência, o demográfico, pode ser verificado por meio da aprovação da “lei de muros” (lei 3.201 de 14 de fevereiro de 2008), que abriu a possibilidade para a construção de loteamentos fechados no município. Destaca-se que segundo a lei federal 6.766/79, o loteamento urbano não pode ser cercado por muros, uma vez que suas vias são consideradas públicas e devem ser integradas ao contexto urbano. A lei aprovada, nesse sentido, segue uma mesma lógica vista em outras partes do país de criar subterfúgios frente a lei federal.



Como exemplo da intencionalidade, já em 2006 haviam três loteamentos fechados aprovados que somavam 3.118 lotes (FERREIRA, 2019). Vale ressaltar que a aprovação desses empreendimentos foi contrária aos pressupostos de uso do solo urbano estabelecidos pelo município em seu planejamento estratégico (AGENDA SERRA 21, 2000; 2008). Segundo o documento, a prefeitura buscava estimular a ocupação de espaços vazios dentro do perímetro urbano, com a finalidade de produzir um tecido urbano contínuo, sendo que um dos loteamentos, o Alphaville Jacuhy, foi construído em uma área que não possui continuidade alguma com a mancha urbana (ZANOTELLI; FERREIRA, 2011).

Destaca-se ainda o projeto urbanístico “Contribuições ao Desenvolvimento Urbano do Município de Serra”<sup>1</sup> contratado pelo município em 2010 com foco na reordenação do espaço urbano por meio da criação de áreas de expansão imobiliária, alteração de zoneamentos e reestruturação das ocupações dos corpos hídricos, junto a modificações na estrutura logística. O projeto propunha, em resumo, a construção de um novo contorno rodoviário da BR-101 fora da área urbana atual e apontava para que as margens atuais da rodovia, dentro da área urbana, se tornassem uma avenida rodeada de empreendimentos imobiliários verticalizados.

A intervenção proposta no projeto supracitado, caso executada, implicaria numa completa reorganização do espaço a partir da atuação do mercado imobiliário. Algumas declarações do início dos anos 2010, assim como o próprio discurso dos assessores da municipalidade evidenciam as visões que norteavam o projeto de modernização do município:

Novas ruas, avenidas e rodovias serão criadas para permitir uma melhor mobilidade. E esse planejamento será um chamariz para a instalação de grandes empreendimentos residenciais e empresariais. A ideia é que a Serra seja considerada também refúgio da classe média alta (CAMPOS, 2011, grifo nosso).

Tal leitura aponta para a perspectiva de um “novo” município que o projeto e os investimentos permitiriam criar. O “novo” aparece como uma ruptura com o que existia até então, e o “refúgio da classe média” aponta o caminho pretendido, tendo a migração como elemento chave:

---

<sup>1</sup>Para visualizar de modo mais detalhado o projeto, ver:

[http://gazetaonline.globo.com/\\_midias/pdf/apresentacao\\_serra\\_29novparte1-486626-4e0e345ca7e3f.pdf](http://gazetaonline.globo.com/_midias/pdf/apresentacao_serra_29novparte1-486626-4e0e345ca7e3f.pdf)



A Serra é uma expansão natural de Vitória e tem muitas áreas com forte potencial, inclusive o entorno do Mestre Álvaro. A cidade vai deixar de ter uma vocação industrial para ganhar um tom residencial e comercial. As pessoas, por exemplo, vão sair de Vitória para morar e trabalhar no município de Serra (CAMPOS, 2011, grifos nossos).

A leitura da integração regional é real e inequívoca, já que Serra e Vitória são municípios fortemente integrados, com milhares de pessoas circulando de um a outro para trabalhar, estudar e acessar serviços.

O foco na atratividade de investimentos de várias ordens e de população com características de renda bem específicas tendem a modificar o papel do município, não apenas no cenário econômico regional, mas também demográfico, uma vez que a valorização da terra resultante dos investimentos, um dos principais condicionantes da migração intrametropolitana (DOTA, 2015; CUNHA, 2016), tende a alterar o perfil dos imigrantes. A declaração da então secretária de desenvolvimento urbano em entrevista fornecida a Zanotelli e Ferreira (2011, p.7) em 2010 revela essa intencionalidade.

A estratégia é colocar moradia de alta renda porque, vindo moradia de mais alta renda a gente trabalha o setor de serviços e comércio que é o que emprega e é o que distribui renda (...) nós precisamos incrementar a riqueza da população para aumentar a possibilidade dessa população ter mais renda. E crescer, mas não crescer naquele nível de população de menor renda. E o que tem isso haver com a política urbana? Tem haver porque a forma como foi encontrada na Serra foi através dos condomínios e loteamentos. (grifos nossos).

Do ambicioso projeto de 2010, algumas proposições foram incorporadas no novo Plano Diretor Municipal (PDM) aprovado em 2012, destacando-se dentre elas a alteração do gabarito construtivo (SCHAEFFER, 2013). Esse aumento ocorreu em grande parte da área urbana do município e principalmente às margens da BR-101. Schaeffer (2013) registra que o PDM concilia parte das proposições do projeto, beneficiando de forma mais evidente as áreas apontadas nele em detrimento de outras, tendo sido um legitimador para tomadas de decisão materializadas no PDM de 2012.



### Alterações do perfil dos imigrantes de Serra entre 2000 e 2010

Nesta seção se busca analisar os impactos do crescimento da produção imobiliária formal nas características sociodemográficas dos migrantes de Serra. Antes de entrar nesses aspectos específicos, faz-se necessário situar o município em estudo no contexto dos fluxos populacionais na RMGV.

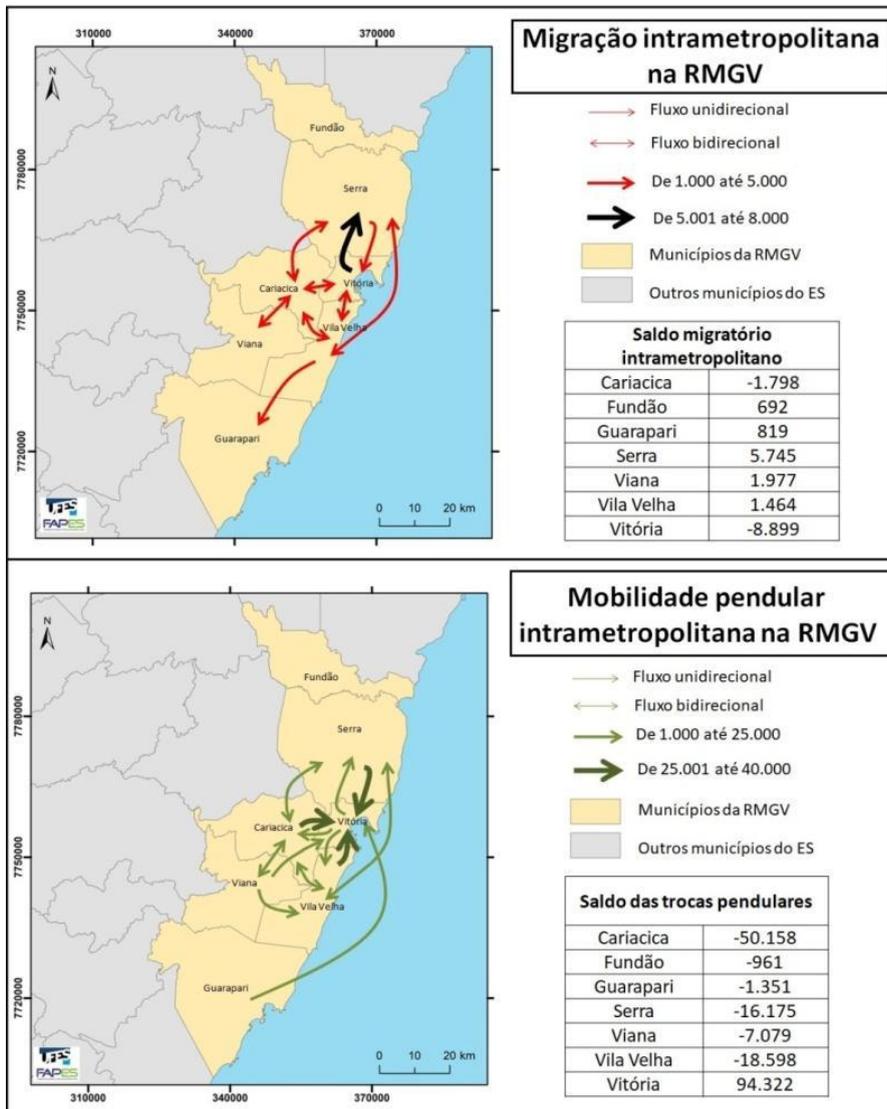
A migração intrametropolitana na RMGV do período 2005-2010 foi mais significativa nos municípios conurbados da região,<sup>2</sup> com destaque para o fluxo Vitória-Serra, conforme aponta o Mapa 1. O fluxo Vitória-Serra foi o de maior volume e contribuiu de maneira decisiva tanto para que Serra apresentasse o maior saldo migratório intrametropolitano da RMGV, quanto para o saldo migratório negativo de Vitória. O principal elemento explicativo para o elevado saldo migratório positivo de Serra foi a expansão do mercado imobiliário, em grandemedida atraindo migrantes de Vitória, devido à proximidade entre os municípios e a integração dos mesmos por meio de importantes vias de circulação metropolitana.

Em relação à mobilidade pendular para trabalho, Vitória, a capital, concentra grande parte dos fluxos da RMGV, sendo o único município com saldo positivo (94,3 mil pessoas), conforme o Mapa 1. Como verificado em outras regiões metropolitanas (CUNHA, 2018), há uma redistribuição da população para o entorno a partir da capital, via migração, mas a manutenção de grande parte da estrutura produtiva regional permanece concentrada, resultando no crescimento dos fluxos de mobilidade pendular no sentido contrário.

---

<sup>2</sup>A área conurbada da RMGV é formada por Cariacica, Serra, Vila Velha, Viana e Vitória.

**Mapa 1:** Migração (2005-2010) e a mobilidade pendular intrametropolitana para trabalho na RMGV em 2010.



Fonte: IBGE (2010) / Sistema de Coordenadas:UTM / Datum: Sirgas 2000 / Local e data: Vitória-ES, Out/2020

A migração intrametropolitana, de todo modo, é parte do conjunto de migrantes que chegaram à Serra. Na Tabela 1, que apresenta o total dos imigrantes recebidos pelo município nos períodos 1995-2000 e 2005-2010 segundo as principais áreas de origem, destaca-se que o volume pouco se alterou nos dois períodos, com maior destaque no segundo para a imigração interestadual. No contexto local, percebem-se relevantes fluxos dos municípios de Vitória, seguido por Cariacica e Vila Velha que, juntos, correspondiam a 30,9% dos imigrantes do primeiro período e por 26,1% no segundo, com os outros municípios do Estado variando de 22,7% no primeiro para 18,1% no segundo período.



**Tabela 1.** Imigrantes data-fixa segundo município ou estado de origem. Serra, 1995-2000 e 2005-2010.

		<b>2000</b>	<b>%</b>	<b>2010</b>	<b>%</b>
<b>Intraestadual</b>	Cariacica	3.341	6,9	2.824	5,8
	Vitória	8.463	17,4	7.567	15,6
	Vila Velha	3.217	6,6	2.222	4,6
	Outros ES	11.042	22,7	8.743	18,1
	<b>Total</b>	<b>26.062</b>	<b>53,6</b>	<b>21.356</b>	<b>44,1</b>
<b>Interestadual</b>	Bahia	7.699	15,8	9.637	19,9
	Minas Gerais	6.986	14,4	6.594	13,6
	Rio de Janeiro	2.625	5,4	2.425	5,0
	Outras UFs	5.216	10,7	8.384	17,3
	<b>Total</b>	<b>22.527</b>	<b>46,4</b>	<b>27.040</b>	<b>55,9</b>
<b>Total imigrantes</b>		<b>48.589</b>	<b>100,0</b>	<b>48.397</b>	<b>100,0</b>

Fonte: IBGE. Censo Demográfico de 2000 e 2010.

O aumento da importância da imigração interestadual, verificado na comparação entre os dois períodos, foi resultado do aumento dos fluxos originados na Bahia e em outras UFs, sendo que os volumes de Minas Gerais e do Rio de Janeiro pouco variaram. O fluxo de pessoas originadas na Bahia cresceu 25,1% no período (de 7,7 mil para 9,6 mil pessoas), enquanto o fluxo de outras UFs cresceu 60,7%, tendo incrementado 3,1 mil pessoas a mais no segundo período.

O considerável crescimento demográfico de Serra foi e continua sendo em grande medida resultado da migração. O município tem sido o principal destino migratório do Espírito Santo, inclusive das trocas intrametropolitanas. Especificamente nestas, para além da manutenção dos volumosos fluxos como nas décadas anteriores, observou-se ao longo da década de 2000 uma diversificação em termos de renda, escolaridade e ocupação que resultam, segundo nossa hipótese, das mudanças vivenciadas pelo município como resultado dos investimentos na área habitacional.

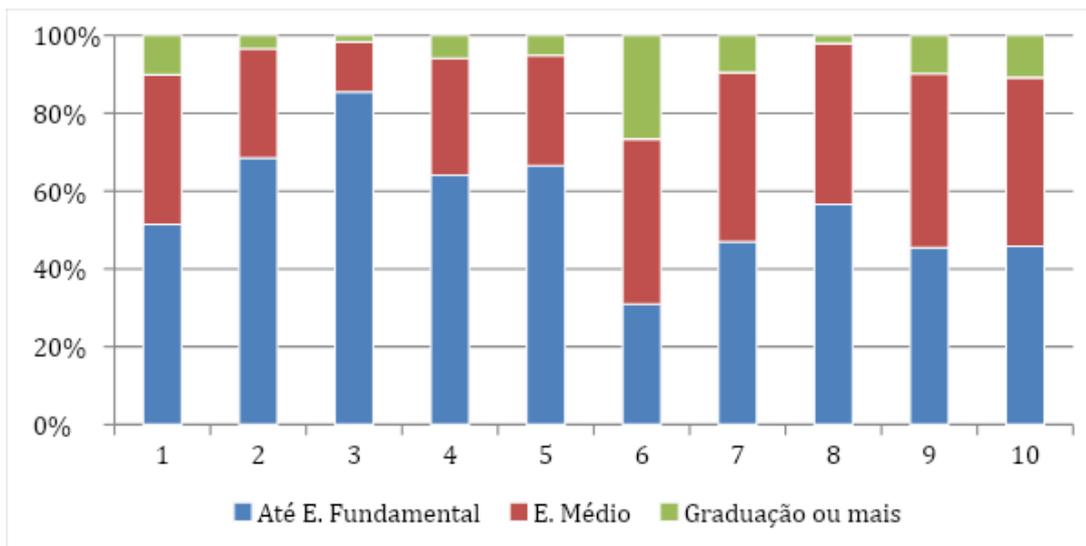
Para analisar essa diversificação, os gráficos seguintes apresentam dados dos imigrantes originados em Vitória, dos outros municípios do Espírito Santo conjuntamente



(Outros ES), da Bahia e de outras UFs, de modo a observar separadamente os principais fluxos e suas características sem perder a visão de conjunto.

O Gráfico 2 apresenta a escolaridade dos imigrantes. No período, verificou-se um aumento daqueles com ensino médio e superior em detrimento do ensino fundamental. Apesar de a escolarização média ter crescido no país todo, destaca-se nos dados de Serra a mudança nos imigrantes originados de Vitória, cuja participação daqueles com pelo menos ensino superior mais que triplicou, passando de 8,4% para 26,4% no segundo período. Foi grande também o aumento dos mais escolarizados nos fluxos dos outros municípios do Espírito Santo, que saltou de 3,4% em 2000 para 9,5% em 2010.

**Gráfico 2.** Escolaridade dos imigrantes segundo origem. Serra, 1995-2000 e 2005-2010.



Fonte: IBGE. Censo Demográfico de 2000 e 2010.

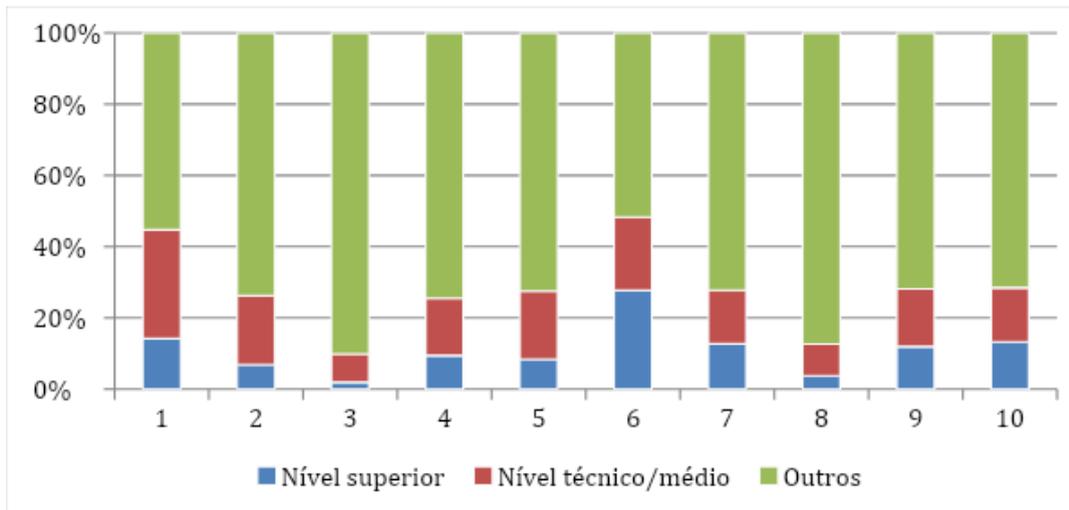
A alteração na escolaridade indica fortalecimento da atratividade de migrantes com maior qualificação para o município no segundo período. Assim, tendo em vista que há considerável relação entre nível educacional, o tipo de ocupação desempenhada no mercado de trabalho e a renda auferida, tal resultado permite afirmar que houve mudanças qualitativas relevantes ao longo da década.

O Gráfico 3, que apresenta o nível de escolaridade da ocupação dos imigrantes na data de referência da pesquisa reforça tal entendimento: no segundo período, o fluxo com maior alteração foi o das pessoas que residiam anteriormente em Vitória, sobretudo pelo aumento de



95,2% daqueles ocupados em atividades de nível superior, que passou de 14,1% no primeiro período para 27,4% do total no segundo. Os outros fluxos apresentaram modificações menos intensas, indicativo de que os incentivos e constrangimentos que condicionaram os respectivos movimentos mudaram com menor intensidade.

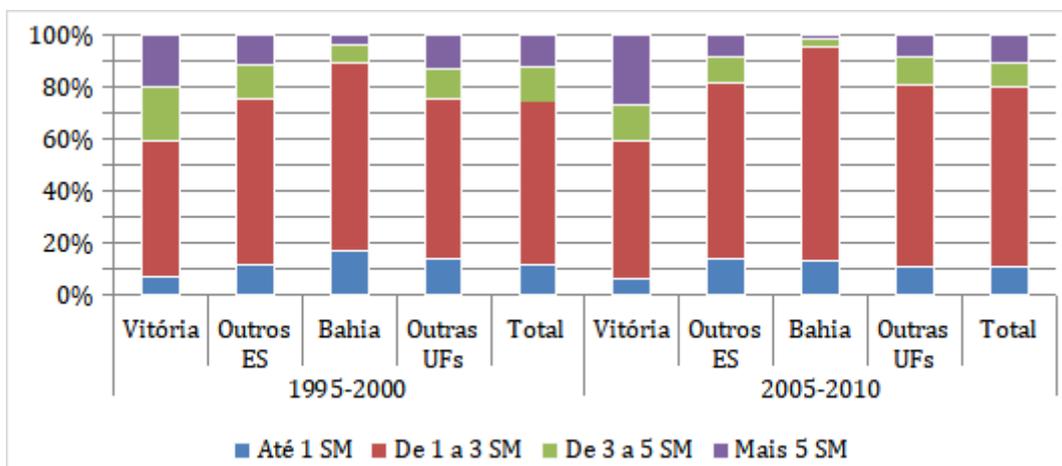
**Gráfico 3.** Nível de escolaridade da ocupação no mercado de trabalho dos imigrantes maiores de 15 anos segundo a origem. Serra, 1995-2000 e 2005-2010.



Fonte: IBGE. Censo Demográfico de 2000 e 2010.

Essas especificidades também são vistas em relação à renda (Gráfico 4), ou seja, enquanto nos outros fluxos e no total houve pouca variação, a renda dos imigrantes que residiam em Vitória mudou consideravelmente: os domicílios com rendimentos de cinco ou mais salários mínimos passou de 19,8% no primeiro período para 27,2% no segundo. Os dados revelam que o ganho de participação dos domicílios com renda de cinco ou mais salários mínimos ocorreu em detrimento daqueles com renda entre três e cinco salários, indicando que, naquele período, o município manteve a atividade historicamente observada da população de menor renda ao mesmo tempo em que aumentou o recebimento de migrantes de renda alta.

**Gráfico 4.** Rendimento domiciliar em salários mínimos dos domicílios de imigrantes segundo a origem. Serra, 1995-2000 e 2005-2010.



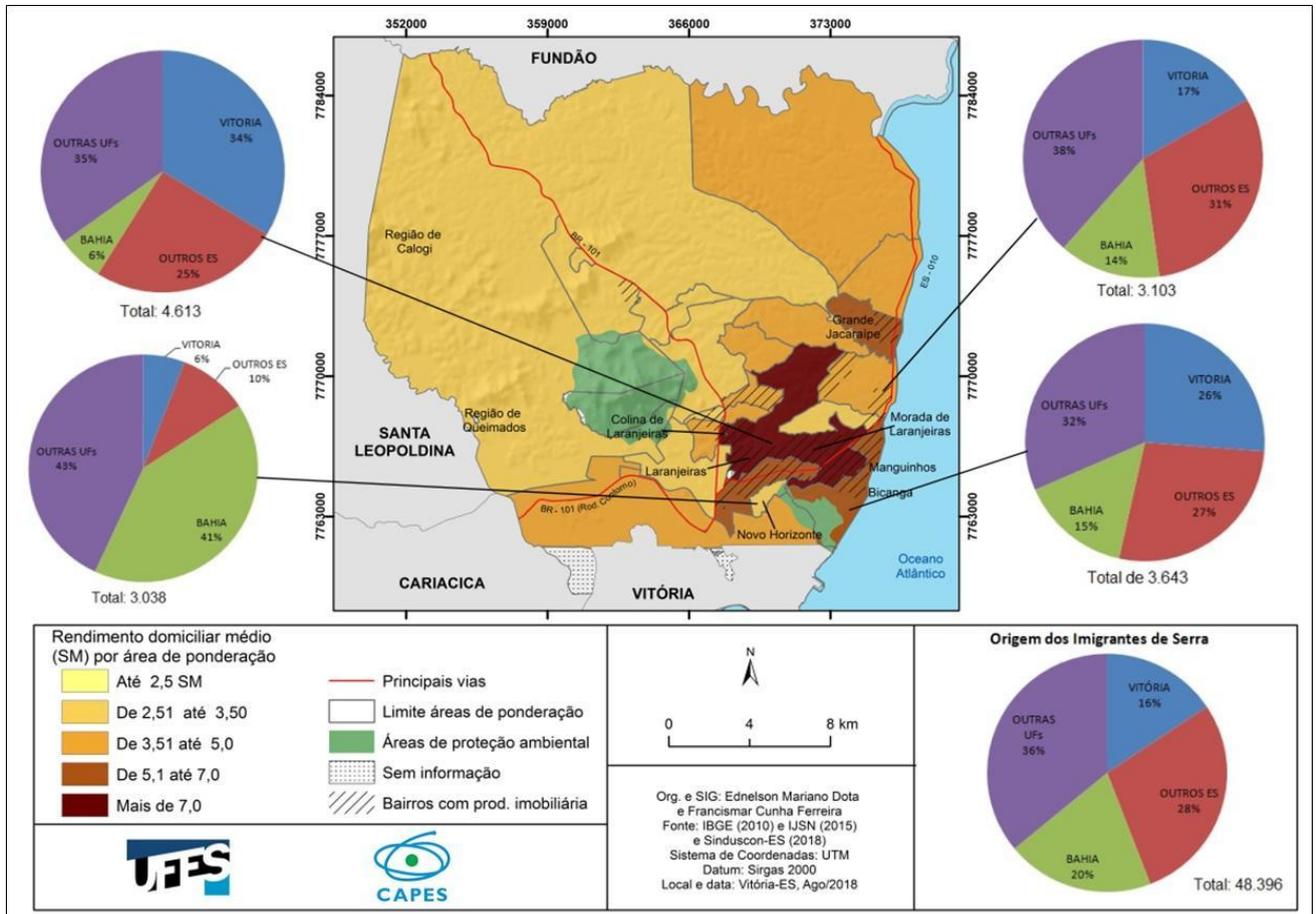
Fonte: IBGE. Censo Demográfico de 2000 e 2010.

Os resultados demonstram que a intensificação da produção imobiliária teve estreita relação com a alteração do perfil dos imigrantes com origem em Vitória ao longo da década de 2000. As mudanças qualitativas nos imigrantes de Vitória são relevantes, consistentes com resultados de pesquisas realizadas em outras regiões metropolitanas (CUNHA, 1994; 2016; 2018; BRITO; SOUZA, 2005; MATOS, 2005; DOTA, 2015; FARIAS, 2018). Em concordância com essas pesquisas, nas outras modalidades migratórias, de média e longa distância, as mudanças foram menores, visto que acompanham a dinâmica observada em nível nacional.

A dinâmica intraurbana do município de Serra (Mapa 2), na área que compreende os bairros Colina de Laranjeiras, Laranjeiras e Morada de Laranjeiras apresentava em 2010 imigrantes com os rendimentos médios mais elevados (mais de 7,0 SM). Essa é a localidade com maior concentração de imigrantes originados em Vitória (34%), imigrantes estes que também aparecem em grande número na área litorânea de Manguinhos e Bicanga, com rendimentos imediatamente inferior.

Em contraposição, na localidade com menor renda média (até 2,5 SM), que compreende as áreas rurais de Serra (região de Queimados e Calogi) e também a região de Novo Horizonte, há menor proporção de imigrantes da capital e predominância daqueles originados na Bahia (41%) e em outras UFs (43%).

**Mapa 2.** Distribuição espacial dos imigrantes e rendimento domiciliar médio nas áreas de ponderação segundo a origem. Serra, 2010.



A distribuição espacial dos migrantes, visualmente marcada pela renda, é um indicativo de que, apesar da atração de migrantes mais qualificados, tais mudanças tenderão a gerar também o aprofundamento das desigualdades territoriais, pela segregação evidenciada pelos dados espacializados.

Em resumo, a expansão da produção imobiliária para Serra ao longo dos anos 2000 associada à disponibilidade de terras do município, a conjuntura nacional da indústria da construção civil nesse período e as alterações na legislação urbanística adotadas no município intensificaram a possibilidade de valorização do capital imobiliário por meio da construção de condomínios e loteamentos fechados. Esse movimento, implicou/implica basicamente em três aspectos: o primeiro se refere à reestruturação do espaço urbano de Serra a partir de novos produtos imobiliários na forma de condomínios e loteamentos fechados; o segundo se relaciona aos efeitos sobre o perfil populacional a partir da atração de imigrantes



intrametropolitanos com maiores rendimentos e instrução, principalmente originados de Vitória. O terceiro é a conformação de um espaço urbano que intensifica o processo de segregação, visto a concentração espacial dos investimentos imobiliários.

### **Considerações finais**

Diante dos diversos e complexos condicionantes que unem a produção imobiliária e a migração, os resultados evidenciaram a mudança no perfil do imigrante no fluxo Vitória-Serra como resposta à reestruturação territorial experimentada pelo município em função da produção imobiliária e da atuação da municipalidade por meio de planos urbanísticos e criação/alteração de leis urbanísticas, cujos impactos são regionais, ao extrapolar seus limites político-administrativos via migração. Ao mesmo tempo em que esta reestruturação permitiu ao município um novo papel regional, a atração de migrantes com características diferenciadas indica novos desafios, sobretudo em relação à segregação espacial.

Estando Serra na condição de município que mais recebe migrantes no Espírito Santo desde a década de 1970, salienta-se o papel relevante da migração nos quesitos econômico, social e político. Diante disso, a alteração no perfil dos migrantes observada no fluxo Vitória-Serra ao longo da década de 2000 tem implicações que vão além da questão social, tanto pelo fortalecimento das disparidades internas quanto nas relações cotidianas com os municípios vizinhos. Essas modificações se tornam ainda mais reveladora das mudanças em andamento quando comparada à permanência observada nos outros fluxos.

Os resultados apresentados neste artigo correspondem a um período de crescimento econômico moderado com geração de empregos em nível local e nacional, portanto, uma conjuntura muito específica. Os dados da produção imobiliária (Cf. Gráfico 1), que já indicavam arrefecimento da produção em nível regional desde 2012 traz novos questionamentos sobre o papel de Serra enquanto destino da produção imobiliária, inclusive pelos resultados locais da crise econômica persistente, somada à crise política cada vez mais intensa, aprofundadas pela pandemia ainda em curso. Essas modificações, ainda em construção, são caminhos abertos para a investigação, com destaque para a relevância social das áreas de habitação na vida cotidiana da população.

O desenrolar dessas mudanças ainda não é claro, mas indicam para um quadro ainda mais complexo, já que as carências acumuladas são grandes e perenes. Se a atração dos



migrantes qualificados é vista como positiva pelo município que recebe, cabe destacar a pequena parcela do total de imigrantes que estes representam, e que outros desafios são por eles gerados.

### Agradecimentos

Este artigo é resultado parcial do projeto de pesquisa “Dinâmica demográfica familiar e padrão migratório no Brasil: transformações desde os anos 1990” (CAPES/SNF). As opiniões, hipóteses e conclusões são de responsabilidade dos autores e não necessariamente refletem a visão da CAPES.

### Referências

AGENDA SERRA 21. Plano estratégico da cidade 2000-2020. Prefeitura Municipal de Serra, 2000.

AGENDA SERRA 21. Plano estratégico da cidade 2007-2027. Prefeitura Municipal de Serra, 2008

CALDEIRA, Tereza Pires do Rio. **Cidade de Muros**. Crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo, Editora 34/Edusp, 2000.

CAMPOS, M. Bem-vindos à nova Serra: A beleza da montanha e dos lagos vai atrair investimentos que serão construídos em harmonia. 2011. Disponível em: <[http://gazetaonline.globo.com/\\_conteudo/2011/07/noticias/a\\_gazeta/economia/894213-bem-vindos-a-nova-serra.html](http://gazetaonline.globo.com/_conteudo/2011/07/noticias/a_gazeta/economia/894213-bem-vindos-a-nova-serra.html)>. Acesso em: 12 abr. 2020.

CAMPOS JÚNIOR, Carlos T. Transformações imobiliárias e incorporação de Vitória (ES) ao circuito do mercado imobiliário nacional. In. PEREIRA, P. C. X. (Org.). **Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades da America Latina**. São Paulo: FAUSP, 2011.

CORRÊA, R. L. O espaço urbano. 2. ed. - São Paulo: Ática, 1993.

CUNHA, J. M. P. Mobilidade populacional e expansão urbana: o caso da Região Metropolitana de São Paulo. (Tese de doutorado), Campinas, IFCH/Unicamp, 1994.



CUNHA, J. M. P. Aglomerações urbanas e mobilidade populacional: o caso da Região Metropolitana de Campinas. *R. bras. Est. Pop.*, Rio de Janeiro, v. 33, n. 1, 2016. Disponível em: <<http://taurus.unicamp.br/bitstream/REPOSIP/324398/1/S0102-30982016000100099.pdf>>.

CUNHA, J. M. P. (Org.). *Dinâmica demográfica e socioespacial no Brasil Metropolitano: convergências e especificidades regionais*. São Carlos, SP: UFSCAR, 2018.

DOTA, E. M. *Mobilidade residencial intrametropolitana na RM de Campinas: uma abordagem a partir da distribuição espacial dos migrantes*. (Tese de doutorado) UNICAMP, Campinas, 2015.

DOTA, E. M. A migração no Espírito Santo no período 1991-2010: novidades e continuidades. *Geografares*, v. 21, p. 142–153, 2016. Disponível em: <<http://www.publicacoes.ufes.br/geografares/article/view/12001>>.

FARIAS, L. A. C. *Mobilidade populacional e produção do espaço urbano na Baixada Santista: um olhar sociodemográfico sobre sua trajetória nos últimos 20 anos*. (Tese de doutorado) UNICAMP, Campinas, 2018.

FERREIRA, F. C. *A produção imobiliária e a renda da terra: estudos de alguns casos na Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV)*. Monografia de Trabalho de Conclusão de Curso - Departamento de Geografia, Universidade Federal do Espírito Santo - UFES, 2014.

FIX, M. *Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil*. Tese (doutorado em Economia) Campinas: IE-UNICAMP, 2011.

GONÇALVES, T. *A cidade em pedaços: a dinâmica imobiliária de Serra/ES*. Serra: Link Editoração, 2016.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). *Censo Demográfico de 2000*. Rio de Janeiro, 2003.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). *Censo Demográfico de 2010*. Rio de Janeiro, 2011.

INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES, & TRESINARI, E. M. *Produto interno bruto (PIB) dos municípios do Espírito Santo - 2010*. Vitória, ES, 2012.



LERNER, J. Contribuições ao Desenvolvimento Sustentável de Serra. Apresentação. Curitiba, 2010. Disponibilizado pela Prefeitura Municipal de Serra. Disponível em: <[http://gazetaonline.globo.com/\\_midias/pdf/apresentacao\\_serra\\_29novparte1-486626-4e0e345ca7e3f.pdf](http://gazetaonline.globo.com/_midias/pdf/apresentacao_serra_29novparte1-486626-4e0e345ca7e3f.pdf)>, acesso em: 12 abr. 2020.

MARICATO, E. O impasse da política urbana no Brasil. São Paulo: Editora Vozes, 2011.

MATOS, R. Periferias de grandes cidades e movimentos populacionais. *Cadernos da metrópole*, n.13, 2005. Disponível em: <<https://www.redalyc.org/html/4028/402837794003/>>.

SCHAEFFER, L. O Processo de Produção das Cidades a Partir das Intervenções Urbanas: o Caso do "Projeto Lerner" para Serra (ES). Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Federal do Espírito Santo, Centro de Ciências Humanas e Naturais. 2013.

SERRA (ES). Lei nº 3280, de 11 de janeiro de 2012. Dispõe sobre a organização do espaço territorial do Município da Serra, conforme determina o disposto no art. 182, da Constituição Federal, e os arts. 39, 40, 41, 42 do Estatuto da Cidade – Lei Nº 10.257 de 2001. PMS. Serra, 2012.

SERRA. Lei nº 3.201, 14 de fevereiro de 2008. Estabelece normas e autoriza o município a conceder direito real de uso resolúvel de áreas públicas de loteamentos a serem implantados e dá outras providências. Disponível em: <http://legis.serra.es.gov.br/normas/images/leis/html/L32012008.html>: Acesso em: 14/01/2019.

SHIMBO, L. Z. Habitação social de mercado. A confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. Belo Horizonte – MG, C/Arte, 2012.

SOUZA, Maria Adélia de. A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo. São Paulo: Hucitec: Edusp, 1994. 257p.

TONE, B. B. Notas sobre a valorização imobiliária em São Paulo na era do capital fictício. Dissertação de Mestrado da FAUUSP. São Paulo, 2010.

ZANOTELLI, C. L.; FERREIRA, F. C. A disseminação dos condomínios fechados em Serra - Região Metropolitana da Grande Vitória, ES - e os impactos ambientais da



implantação de Alphaville. In: XII Simpósio Nacional de Geografia Urbana (XII Simpurb).  
Belo Horizonte, 2011.