

OCIOSIDADE IMOBILIÁRIA EM QUESTÃO:

regimes de retenção territorial e de propriedade de imóveis ociosos na área central de Vitória (ES)

EIXO TEMÁTICO 02: Processos de Produção do Espaço Urbano

ROSA, Naomy Cristine Penha

Doutoranda; UFES

naomy.rosa@edu.ufes.br

CAMPOS, Martha Machado

Profa. PHD; UFES

marthamcampos@hotmail.com

RESUMO

Este artigo investiga a ociosidade imobiliária na área central de Vitória (ES) a partir da identificação e da análise dos proprietários de imóveis ociosos, com ênfase nos procedimentos documentais e registrais que permitem reconstituir suas trajetórias dominiais. A pesquisa adota abordagem qualitativa, combinando revisão bibliográfica, levantamento cartográfico atualizado e análise de matrículas imobiliárias, registros de incorporação, partilhas sucessórias, atos de alienação e processos judiciais. Foram selecionados três imóveis ociosos representativos de distintos regimes de propriedade — corporativo, estatal e de herdeiros —, definidos por critérios de titularidade, localização estratégica e histórico de ocupação. A reconstituição da cadeia dominial permitiu identificar padrões de retenção territorial associados à estabilização patrimonial intergeracional, à fragmentação sucessória e à utilização do imóvel como ativo financeiro. Entende-se que a vacância na área central de Vitória também pode decorrer de estruturas jurídicas e patrimoniais consolidadas, cuja compreensão exige análise aprofundada dos regimes de propriedade e de seus desdobramentos institucionais.

Palavras-chave: ociosidade imobiliária; Imóveis ociosos; função social da propriedade; regimes de propriedade; área central de Vitória.

PENSAR FORA DO EIXO

ABSTRACT

This article investigates real estate vacancy in the central area of Vitória, Espírito Santo, through the identification and analysis of the owners of vacant properties, with emphasis on the documentary and registry procedures that make it possible to reconstruct their ownership trajectories. The research adopts a qualitative approach, combining a literature review, an updated cartographic survey, and the analysis of property records, incorporation documents, inheritance partitions, transfer deeds, and legal proceedings. Three vacant properties were selected as representative of distinct ownership regimes — corporate, state-owned, and heir-owned — according to criteria of titleholding, strategic location, and history of occupation. The reconstruction of the chain of ownership made it possible to identify patterns of territorial retention associated with intergenerational patrimonial stabilization, succession-based fragmentation, and the use of property as a financial asset. The study argues that vacancy in the central area of Vitória may also stem from consolidated legal and patrimonial structures, whose understanding requires an in-depth analysis of property regimes and their institutional developments

Keywords: real estate vacancy; vacant properties; social function of property; property regimes; central area of Vitória.

RESUMEN

Este artículo investiga la ociosidad inmobiliaria en el área central de Vitória (ES) a partir de la identificación y el análisis de los propietarios de inmuebles ociosos, con énfasis en los procedimientos documentales y registrales que permiten reconstruir sus trayectorias dominiales. La investigación adopta un enfoque cualitativo, combinando revisión bibliográfica, levantamiento cartográfico actualizado y análisis de matrículas inmobiliarias, registros de incorporación, particiones sucesorias, actos de transferencia y procesos judiciales. Se seleccionaron tres inmuebles ociosos representativos de distintos regímenes de propiedad —corporativo, estatal y de herederos—, definidos según criterios de titularidad, localización estratégica e historial de ocupación. La reconstrucción de la cadena dominial permitió identificar patrones de retención territorial asociados a la estabilización patrimonial intergeneracional, a la fragmentación sucesoria y al uso del inmueble como activo financiero. Se entiende que la vacancia en el área central de Vitória también puede derivarse de estructuras jurídicas y patrimoniales consolidadas, cuya comprensión exige un análisis profundo de los regímenes de propiedad y de sus desdoblamientos institucionales

Palabras clave: vacancia inmobiliaria; inmuebles ociosos; función social de la propiedad; regímenes de propiedad; área central de Vitória.

INTRODUÇÃO

Nas últimas décadas, as cidades brasileiras têm experimentado um processo simultâneo de esvaziamento de suas áreas centrais e de expansão acelerada das periferias urbanas. Tal dinâmica, identificada por Balim e Campagner (2011), ocorre no contexto em que o Brasil se consolida como país majoritariamente urbano, evidenciando tensões estruturais na produção e apropriação do espaço. Enquanto centros históricos e funcionais perdem moradores, atividades econômicas e vitalidade urbana, as periferias avançam sobre territórios cada vez mais distantes, com frequência ambientalmente frágeis e marcados por precariedades infraestruturais. No caso de Vitória (ES), essa contradição manifesta-se de forma emblemática: o Centro, apesar de concentrar equipamentos públicos, acessibilidade, serviços e elevado valor simbólico, apresenta expressivo número de imóveis não utilizados, subutilizados ou abandonados, revelando a dissociação entre potencial urbano instalado e uso efetivo do solo, o que configura a existência de um significativo estoque imobiliário ocioso.

No plano estrutural, essa realidade insere-se na persistente desigualdade de acesso à terra no Brasil, cuja formação remonta ao período colonial e imperial. Para Maricato (2003), a urbanização brasileira permanece limitada a determinadas áreas, reproduzindo padrões históricos de concentração de riqueza, poder e propriedade fundiária sob domínio das elites, além de práticas associadas ao coronelismo, ao favoritismo político e à aplicação seletiva da lei. A centralidade do “nó da terra”, conforme enfatizado por Maricato (2008), evidencia-se na concentração fundiária tanto em contextos urbanos quanto rurais, bem como na compreensão da terra como mercadoria dotada de valor de troca e fonte de renda na cidade capitalista. Essa imbricação histórica entre propriedade, poder político e capital econômico tem produzido e aprofundado desigualdades socioespaciais, conforme destacado por Akaishi (2023), constituindo elemento fundamental para a compreensão do fenômeno da ociosidade imobiliária nas áreas centrais.

A concentração de imóveis ociosos nas áreas centrais constitui elemento estruturante das disputas contemporâneas em torno do uso e da função social da propriedade urbana. Em âmbito nacional, o Brasil registra 11,39 milhões de domicílios vazios, o que corresponde a aproximadamente 13% do total de 90,7 milhões de domicílios existentes no país (IBGE, 2022). Esse quantitativo revela um crescimento de 87% no número de unidades desocupadas no período intercensitário (IBGE, 2010), percentual significativamente superior ao aumento de 34% no total de domicílios no mesmo intervalo. Paralelamente, o país enfrenta um déficit habitacional estimado em 5,9 milhões de famílias

PENSAR FORA DO EIXO

(FJP, 2025), evidenciando uma contradição estrutural entre a oferta potencial de moradias e a garantia do direito à habitação adequada.

O déficit habitacional configura-se, assim, como uma das questões mais prementes das cidades brasileiras contemporâneas, expressando limitações concretas ao exercício pleno da cidadania. A persistência da carência de moradia adequada revela não apenas insuficiências quantitativas, mas também desigualdades socioespaciais associadas à concentração fundiária e à transformação da propriedade imobiliária em ativo financeiro, dinâmica que contribui para a elevação dos preços e para a restrição do acesso da população de baixa renda à terra urbanizada.

A problemática da questão habitacional motivou, ao longo do tempo, importantes processos de mobilização social, culminando na incorporação do artigo 182 à Constituição Federal (Brasil, 1988), que institui o Plano Diretor como instrumento obrigatório da política de desenvolvimento urbano. Posteriormente, o Estatuto da Cidade (Brasil, 2001), Lei nº 10.275/2001, regulamentou esse dispositivo constitucional, estabelecendo instrumentos urbanísticos voltados à efetivação da função social da propriedade, entre eles as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), destinadas ao planejamento urbano e habitacional direcionado à população de baixa renda.

No contexto de Vitória, essa contradição assume contornos específicos. A área central reúne infraestrutura consolidada, acesso ao transporte coletivo, patrimônio cultural edificado e ampla oferta de serviços urbanos, configurando-se como território estratégico para a produção de Habitação de Interesse Social. Entretanto, permanece marcada por significativa vacância imobiliária, especialmente em eixos estruturantes como a Avenida Jerônimo Monteiro, a Rua Sete de Setembro e a Rua Barão de Monjardim, onde edifícios inteiros permanecem inutilizados por longos períodos. Dos mais de 14 mil domicílios vagos registrados no município (IBGE, 2022), cerca de 217 localizam-se na área central de Vitória (Vitória; Faesa, 2021), evidenciando a permanência de estoques subutilizados em área dotada de elevada capacidade infraestrutural e urbanística.

Em Vitória, essa contradição se torna particularmente evidente quando se analisa o conjunto de levantamentos de imóveis ociosos realizados entre 2005 e 2024 pela Prefeitura Municipal de Vitória, pela Defensoria Pública e por pesquisas acadêmicas. A atualização cartográfica mais recente, que fundamenta este artigo, demonstra não apenas a persistência dos imóveis vazios, mas também a incapacidade do poder público de acionar instrumentos urbanísticos que poderiam induzir a aplicação da função social da propriedade. Em muitos casos, a ociosidade pode estar associada a conflitos de herança, indefinição jurídica da propriedade, ausência de fiscalização efetiva,

PENSAR FORA DO EIXO

expectativa de valorização futura e desinteresse deliberado na ocupação, evidenciando a atuação do mercado imobiliário e de estruturas patrimonialistas que organizam a dinâmica territorial capixaba.

A investigação desenvolvida neste artigo parte da premissa de que a identificação dos proprietários dos imóveis ociosos, bem como a reconstituição do histórico de constituição e transmissão dessas edificações, constitui etapa fundamental para a compreensão dos entraves e conflitos que incidem sobre o acesso à terra na área central. Conhecer a trajetória dominial¹ desses bens permite analisar de que modo determinadas estruturas patrimoniais, frequentemente vinculadas a capitais familiares antigos, de matriz mercantil, consolidaram estratégias de acumulação baseadas, inicialmente, na renda de aluguel e, posteriormente, na retenção especulativa da propriedade.

A região delimitada nesta pesquisa corresponde à área central do município de Vitória, capital do Estado do Espírito Santo, território que tem sido objeto recorrente de estudos acadêmicos e intervenções públicas ao longo do tempo. Trata-se de um espaço estratégico sob o ponto de vista histórico, econômico e simbólico, cuja dinâmica urbana tem gerado discussões políticas voltadas à requalificação do tecido edificado e à promoção da habitação de interesse social.

Especialmente a partir do início do século XXI, a área central de Vitória passou a integrar programas públicos destinados à conversão de imóveis ociosos em unidades habitacionais, com vistas à reocupação do centro consolidado e à ampliação do acesso à moradia. Destaca-se, nesse contexto, o programa municipal *Morar no Centro*, por meio do qual quatro imóveis ociosos foram convertidos em habitação entre os anos 2000 e 2022, configurando uma experiência concreta de reutilização do estoque edificado subutilizado.

Entretanto, embora essa iniciativa represente um avanço institucional relevante, trata-se ainda de uma experiência pontual e quantitativamente limitada diante da expressiva quantidade de imóveis

¹ Trajetória Dominial de um imóvel corresponde à reconstituição histórica da sua titularidade, evidenciando a sucessão de proprietários ao longo do tempo por meio de registros formais que legitimam cada ato de transmissão. Tal percurso é estruturado a partir da matrícula imobiliária e dos títulos nela inscritos, como escrituras públicas, partilhas, doações, adjudicações e demais instrumentos jurídicos, os quais garantem a continuidade e a segurança jurídica da propriedade (Brasil, 1973). No âmbito do direito registral brasileiro, a trajetória dominial está diretamente associada ao princípio da continuidade, segundo o qual nenhum registro pode ser realizado sem que o titular anterior esteja devidamente inscrito, assegurando a coerência da cadeia de titularidade (Dip, 2010). Dessa forma, a análise da trajetória dominial não apenas permite verificar a regularidade jurídica do imóvel, como também revela processos de fragmentação patrimonial, concentração fundiária e retenção imobiliária, sendo um instrumento relevante para estudos urbanos e investigações sobre a função social da propriedade (Venosa, 2013).

PENSAR FORA DO EIXO

ociosos existentes na área central. A conversão de apenas quatro edificações, em um universo significativamente mais amplo de unidades vagas, evidencia a distância entre o potencial de reaproveitamento do estoque edificado e a efetiva implementação de políticas de reabilitação em escala compatível com a dimensão do problema.

Assim, a escolha da área central como recorte empírico justifica-se não apenas pela existência de experiências prévias de conversão habitacional, mas sobretudo pela permanência de elevados índices de vacância imobiliária, que revelam as tensões entre planejamento urbano, função social da propriedade e a persistente imobilização do patrimônio edificado.

1 A OCIOSIDADE IMOBILIÁRIA NA ÁREA CENTRAL DE VITÓRIA

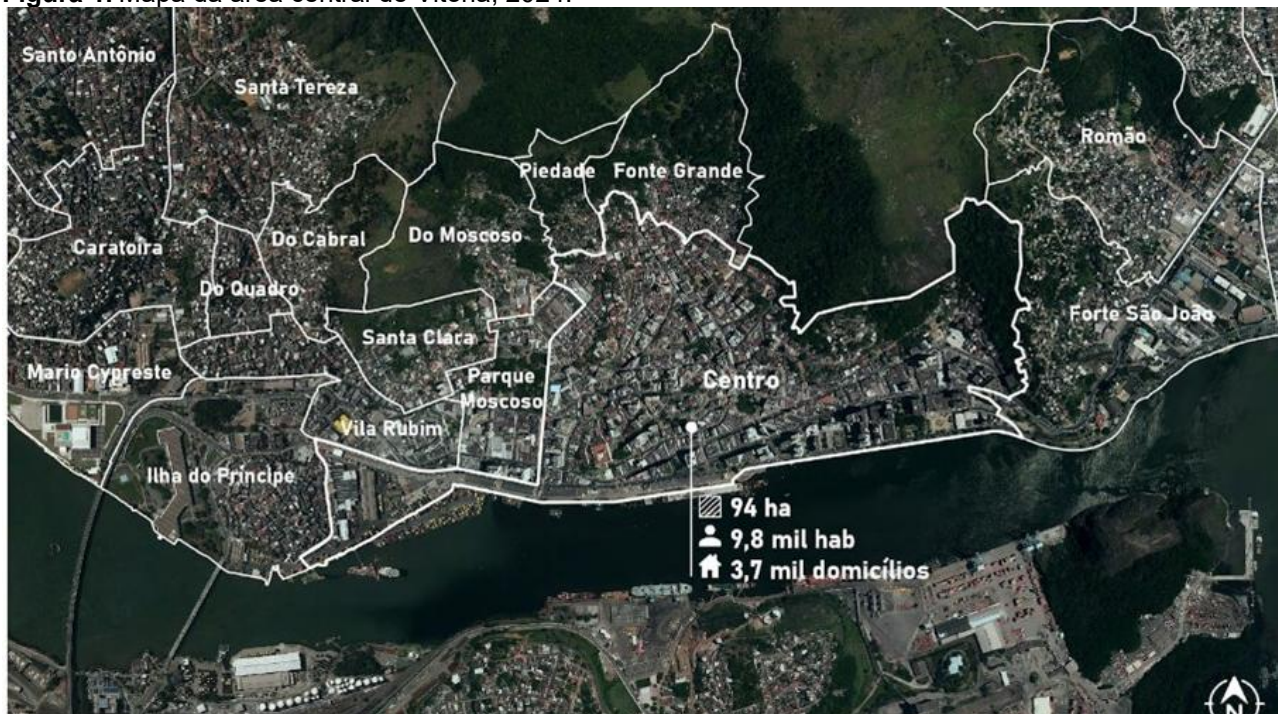
A partir da década de 1960, Vitória passou por um processo de reestruturação econômica impulsionado pela industrialização que alterou profundamente sua dinâmica territorial e demográfica. Até então orientada principalmente pelo comércio e pelo escoamento da produção cafeeira, a cidade foi impactada pela crise decorrente da erradicação dos cafezais e pelo consequente êxodo rural, que intensificou a concentração populacional nos centros urbanos dinamizados por investimentos industriais (Freitas; Campos; Almeida, 2002). Embora a urbanização e a industrialização tenham representado perspectivas de modernização, com ampliação de infraestrutura e geração de emprego e renda, também produziram aprofundamento das desigualdades socioespaciais, especialmente diante da valorização do solo urbano e da insuficiência de alternativas habitacionais para as camadas populares. Conforme aponta Duarte (2023), as políticas habitacionais vinculadas ao Banco Nacional da Habitação (BNH) direcionaram a população de baixa renda para áreas periféricas carentes de infraestrutura e serviços, distantes dos principais centros urbanos, enquanto parcela significativa passou a ocupar morros, manguezais e áreas ambientalmente frágeis, evidenciando o caráter desigual do processo de industrialização e urbanização.

Na década de 1980, com cerca de 175 mil habitantes, aproximadamente 30% da população de Vitória apresentava território praticamente consolidado, restando poucas áreas disponíveis para expansão, como a Enseada do Suá, cujo adensamento foi impulsionado posteriormente pela inauguração da Terceira Ponte (Vargas, 2004). A dinâmica urbana passou a se orientar pela densificação e pela verticalização em bairros valorizados, como Praia do Canto, Jardim da Penha, Mata da Praia e Jardim Camburi, ao mesmo tempo em que a expansão extrapolava os limites municipais e reforçava a configuração periférica da Região Metropolitana da Grande Vitória (Duarte,

PENSAR FORA DO EIXO

2023; Vargas, 2004). Nesse contexto, o a área central de Vitória (Figura 1), historicamente núcleo administrativo, econômico, político e cultural do estado, iniciou um processo de perda de centralidade e de funções tradicionais (Moreira; Perrone, 2008).

Figura 1. Mapa da área central de Vitória, 2024.



Fonte: Rosa, 2024.

Na virada do século XX, passou a caracterizar-se como espaço de circulação intensa e deterioração física e simbólica, marcado por congestionamentos, precarização do espaço público e sensação de insegurança, quadro amplamente debatido por pesquisas acadêmicas e por políticas públicas voltadas à sua reestruturação (Freitas; Campos; Almeida, 2002).

Nesse sentido, a exemplo do Centro de São Paulo, Akaishi (2023) retrata que a evasão de capitais e de contingentes populacionais do centro, articulada à limitada oferta de moradia para as camadas de baixa renda e à crescente concentração de imóveis ociosos, constitui dimensão estruturante da dinâmica socioespacial da área central. Essa problemática adquire relevância ainda maior no contexto recente, marcado pela elevação contínua dos preços imobiliários, pelos impactos socioeconômicos da pandemia de Covid-19, pelo crescimento da população urbana e pela expansão territorial das cidades, fatores que, de maneira interdependente, contribuem para o aprofundamento do déficit habitacional (Akaishi, 2023).

PENSAR FORA DO EIXO

O *Estatuto da Cidade*, Lei Federal nº 10.257 (Brasil, 2001), proporciona aos municípios um conjunto de instrumentos urbanísticos destinados à formulação de seus Planos Diretores e à adoção de uma nova abordagem na política urbana. A Lei estabelece diretrizes gerais para a defesa da função social tanto da cidade quanto da propriedade urbana. São diversos capítulos que detalham os instrumentos aplicáveis a imóveis subutilizados ou não utilizados, bem como os critérios para a elaboração do Plano Diretor.

Exemplos como o de São Paulo são ilustrativos desse processo, na medida em que, por ocasião da revisão do *Plano Diretor Estratégico*, Lei Municipal nº 16.050 (São Paulo, 2014), foram definidos parâmetros objetivos para a aplicação dos instrumentos vinculados ao cumprimento da função social da propriedade, especialmente o Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC) e o IPTU Progressivo no Tempo. O referido plano estabeleceu tipologias específicas para caracterizar imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados, conferindo maior precisão técnica e jurídica à identificação da ociosidade imobiliária no município (Akaishi, 2023).

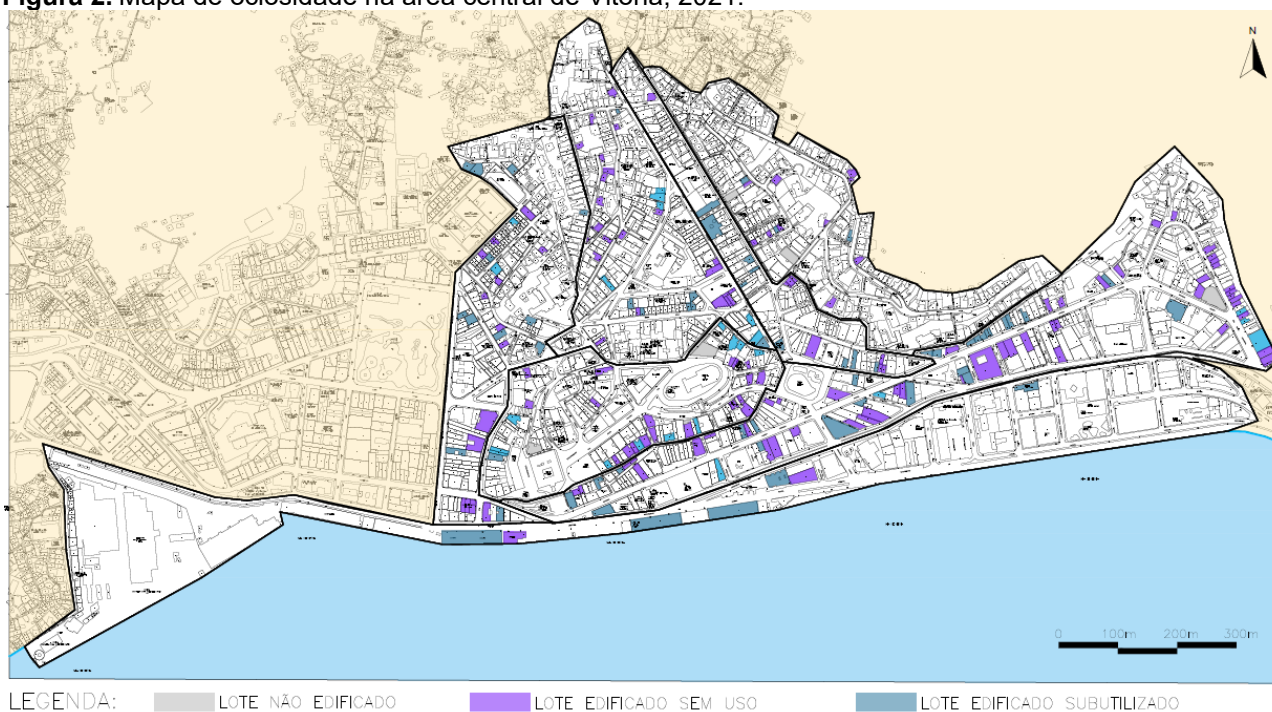
Nos termos da legislação, os proprietários de imóveis notificados pelo poder público dispõem de prazos determinados para promover sua adequada utilização. No caso de imóveis não edificados ou subutilizados, é concedido o prazo de um ano para protocolar projeto de parcelamento ou nova edificação; após a expedição do Alvará de Execução, as obras devem ser iniciadas em até dois anos e concluídas no prazo máximo de três anos. Já para os imóveis classificados como não utilizados, exige-se a comprovação de sua plena utilização no prazo de até um ano (São Paulo, 2014). Em contrapartida, o *Plano Diretor Urbano de Vitória* não dispõe de regulamentação com o mesmo grau de detalhamento e operacionalização desses instrumentos, o que limita a aplicação efetiva do PEUC e do IPTU progressivo no tempo e contribui para a permanência de imóveis ociosos, especialmente na área central do município.

Na comparação entre os Censos Demográficos de 2010 e 2022 (Brasil, 2010; 2022), o município de Vitória registrou aumento no número absoluto de domicílios vagos, passando de 11.723, em 2010, para 14.614, em 2022, o que representa um acréscimo de aproximadamente 24%. Entretanto, ao se considerar a taxa de vacância residencial, definida como a relação percentual entre o número de domicílios vagos e o total de domicílios existentes, observa-se um decréscimo de 9,33% no período. Esse dado indica que, embora o número absoluto de unidades vagas tenha crescido, o estoque total de domicílios aumentou em ritmo proporcionalmente superior, reduzindo a participação relativa da vacância no conjunto habitacional do município.

PENSAR FORA DO EIXO

Entretanto, no caso da área central de Vitória, levantamentos específicos indicam que, apesar do decréscimo da taxa geral de vacância no município, o número absoluto de imóveis ociosos na área central aumentou de forma significativa. Em 2019, no âmbito da Campanha da Função Social da Propriedade, iniciativa da Associação de Moradores do Centro de Vitória (Amacentro), em parceria com o Núcleo de Defesa Agrária e Moradia (NUDAM) da Defensoria Pública do Estado, o núcleo capixaba do BrCidades e com a participação de professores, profissionais e estudantes da Universidade Federal do Espírito Santo (UFES), foram identificados 127 imóveis em condição de ociosidade. Já em 2021, em levantamento realizado por meio de cooperação entre a Prefeitura Municipal de Vitória (PMV) e o Centro Universitário FAESA, foram contabilizados 217 imóveis ociosos na mesma área de estudo (Figura 2), representando um aumento de aproximadamente 70% no período.

Figura 2. Mapa de ociosidade na área central de Vitória, 2021.



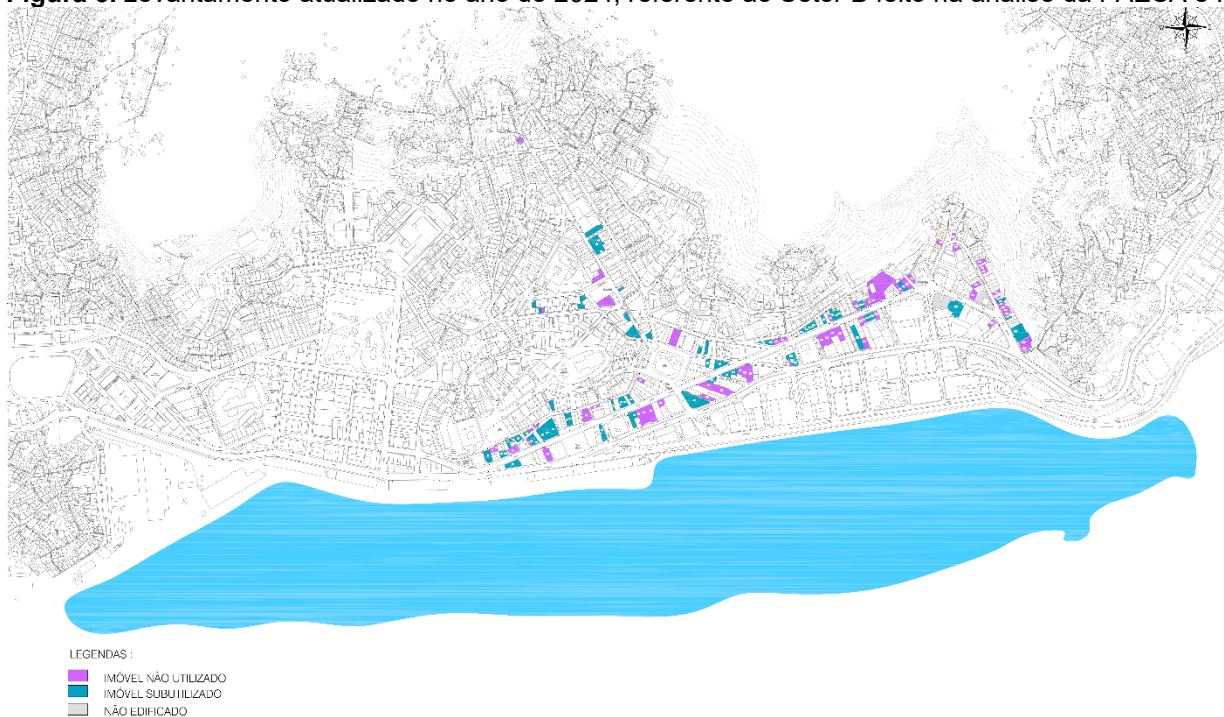
Fonte: FAESA e PMV, 2021 (adaptado).

Esse crescimento também pode ser associado aos impactos econômicos, construtivos e culturais decorrentes da pandemia de Covid-19 na região central da capital (Vitória; FAESA, 2021). Em 2024, novo levantamento conduzido por Rosa (2024), com foco na Avenida Jerônimo Monteiro, principal eixo estruturante do Centro, constatou um acréscimo de 27% no número de imóveis ociosos entre 2021 e 2024 apenas nessa avenida (Figura 3). O dado evidencia uma tendência persistente de

PENSAR FORA DO EIXO

intensificação da ociosidade imobiliária na área central, revelando que, mesmo diante de experiências pontuais de reabilitação e políticas públicas voltadas à revitalização, o fenômeno segue em expansão.

Figura 3. Levantamento atualizado no ano de 2024, referente ao Setor B feito na análise da FAESA e PMV.



Fonte: Rosa, 2024.

Considerando a delimitação da Área Central de Vitória a partir da Região Administrativa do Centro, que abrange bairros como Centro, Parque Moscoso, Vila Rubim, Ilha do Príncipe e adjacências, estima-se uma área aproximada de 2 km² (IBGE, 2022). Nesse recorte territorial, a identificação de 217 imóveis ociosos, correspondentes a aproximadamente 114.922 m² de área construída vazia (Rosa, 2024), resulta em uma densidade de cerca de 108,5 imóveis vazios por quilômetro quadrado, evidenciando a forte concentração da vacância imobiliária em uma porção estratégica e infraestrutura do território urbano. Ainda que esse número absoluto possa, à primeira vista, parecer reduzido quando comparado a grandes metrópoles, sua análise em relação à dimensão territorial revela um quadro significativamente mais complexo. Em cidades como São Paulo, onde a vacância se distribui em áreas centrais muito mais extensas, o número absoluto tende a ser mais elevado, contudo, é a relação entre quantidade e área, bem como a metragem efetivamente ociosa, que permite qualificar a intensidade do fenômeno.

PENSAR FORA DO EIXO

Além disso, no cenário de ociosidade imobiliária na região, levantado e analisado na pesquisa realizada por Rosa (2024), destaca-se a tipologia de prédios comerciais, representando 70% dos imóveis ociosos da região. Com a saída dessas empresas do Centro, de acordo com a abordagem de Akaishi (2023) sobre o Centro de São Paulo, esse parque construído monousuário tornou-se ocioso e obsoleto: além de as instalações prediais estarem desatualizadas, não há demanda para locação ou compra de um edifício inteiro (Akaishi, 2023).

Paralelamente, de acordo com o balanço do mercado imobiliário FipeZap+ Residencial, um dos principais índices do mercado imobiliário do Brasil, Vitória destacou-se, em 2025, como a capital com o metro quadrado mais caro do país. Os preços dos imóveis residenciais considerados como nobres em Vitória seguem em trajetória crescente. Entre as 16 capitais monitoradas, a capixaba ficou em terceiro lugar em valorização imobiliária. O que mais chamou atenção, contudo, foi o Centro Histórico de Vitória, que apresentou, em dezembro de 2025, valorização imobiliária anual de 23,5%, apesar de o valor do metro quadrado ser o mais baixo da lista apresentada pelo índice.

A PMV analisa este aumento devido à adoção de medidas estratégicas para impulsionar a ressignificação e a valorização do Centro na Capital, como a Lei municipal nº 9.882/2022, também conhecida como *Lei do Retrofit*, que define *retrofit* como intervenções que visam à melhoria integral das fachadas, das coberturas e das áreas de uso comum, incluindo adaptações tecnológicas e aproveitamento da estrutura original (Vitória, 2022). Embora a expansão da área de atuação da Lei não conceda benefícios fiscais adicionais por enquanto, ela oferece facilidades para a regularização e a modernização das edificações.

Contudo, é importante destacar que, a exemplo de muitas cidades brasileiras, os denominados processos de revitalização de áreas centrais frequentemente atraem investidores e moradores de maior poder aquisitivo para essas regiões. Esse movimento pode resultar no aumento dos preços dos imóveis e do custo de vida na área, levando à gentrificação, processo no qual áreas anteriormente ocupadas por comunidades de baixa renda são transformadas para atender a grupos mais privilegiados, muitas vezes provocando o deslocamento dos residentes originais devido aos altos custos de moradia e à elevação do custo de vida.

Quando não há programas ou incentivos para a promoção de habitação de interesse social na legislação do *retrofit*, os moradores de baixa renda podem ser particularmente vulneráveis ao deslocamento. A falta de moradias acessíveis e a pressão dos preços dos imóveis podem forçar essas comunidades a se mudarem para áreas periféricas da cidade, onde a infraestrutura e os

serviços públicos podem ser limitados. Além disso, a ausência de programas de habitação de interesse social, como na Lei municipal nº 9.882/2022 de Vitória, pode contribuir para a fragmentação social e a perda da diversidade socioeconômica nas áreas urbanas em processo de reestruturação.

2 A REGIÃO DA ÁREA CENTRAL DE VITÓRIA E DOCUMENTAÇÕES

O avanço do abandono populacional e econômico na área central de Vitória motivou a criação de políticas de reabilitação urbana, embora muitas tenham carecido de continuidade e resultados concretos. Entre elas, destacou-se o citado programa municipal *Morar no Centro*, instituído no início dos anos 2000 para reabilitar imóveis e incentivar a permanência da população na área central (Waldetário, 2009). O programa delimitou uma área de atuação com base nos setores censitários do IBGE, abrangendo bairros como Centro, Parque Moscoso, Santa Clara, Vila Rubim e Ilha do Príncipe, além de partes do Forte São João, Romão e Cruzamento. Dentro desse perímetro, foram identificados imóveis com potencial para habitação popular, acompanhados de levantamentos específicos e propostas preliminares. As unidades projetadas previam um ou dois dormitórios, banheiro, sala, cozinha e área de serviço. Na primeira fase, foram reabilitados os antigos hotéis Estoril (Figura 4), Pouso Real e Tabajara, totalizando 94 unidades, das quais 18 destinadas a servidores públicos e 9 a famílias com pessoas com deficiência (Waldetário, 2009). Apesar de o programa e a Política Municipal de Habitação (Lei nº 5.283) terem sido criados em 2002, as obras foram iniciadas apenas em 2006. O Edifício Estoril foi entregue em 2009, enquanto os edifícios Tabajara e Pouso Real, após atrasos decorrentes de problemas estruturais, foram concluídos somente em 2014 (Waldetário, 2009)

Figura 4. Edifício Estoril após a reabilitação e reconversão em habitação social.

PENSAR FORA DO EIXO



Fonte: Rosa, 2024.

A segunda fase do programa *Morar no Centro* integrou dois novos empreendimentos: o Edifício Santa Cecília (Figura 5) e o Edifício São José Lourenço Costa Aragão, antigo prédio do Instituto Nacional do Seguro Social (INSS). O Ed. Santa Cecília, marcado por longo período de abandono e pela mobilização do movimento de moradia, especialmente a Ocupação Santa Cecília², foi entregue em 2022 com 15 unidades de um quarto e 20 de dois quartos. Já o Ed. São José Lourenço Costa Aragão permanece vazio, sem indícios de reforma para uso habitacional.

Figura 5. Edifício Santa Cecília após a reabilitação e reconversão em habitação social.

² “A ocupação do Santa Cecília contou como proposta de realocação digna das famílias ocupantes do edifício, desenvolvida por professoras e alunos do curso de arquitetura e urbanismo da Ufes, no âmbito de Projeto ATHIS na extensão universitária, coordenada pelas professoras, Martha Campos e Clara Miranda, apresentada em audiência judicial de conciliação, com intenção de acordo mútuo entre o movimento e a PMV, em outubro de 2019. A proposta foi exposta pela Defensoria Pública do ES, sendo negada, e, posteriormente, tal como dito, os ocupantes receberam concessão de aluguel social com a Secretaria de Habitação da PMV” (Campos *et al.*, 2022, p. 128).

PENSAR FORA DO EIXO



Fonte: Rosa, 2024.

Estruturado com base nos instrumentos do *Estatuto da Cidade* (Brasil, 2001), o programa previa estudos de viabilidade para reuso, incentivos fiscais e articulação com proprietários, mas enfrentou descontinuidades administrativas que limitaram sua consolidação como política permanente. De forma semelhante, políticas federais como o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) pouco priorizaram as áreas centrais, reforçando a produção periférica de moradia e contribuindo para a persistência de vazios urbanos. Mesmo com instrumentos como ZEIS, PEUC, IPTU Progressivo e Direito de Preempção regulamentados, sua aplicação permaneceu restrita em Vitória e em outras capitais, perpetuando a contradição entre elevado déficit habitacional e expressiva ociosidade imobiliária.

Contudo, em São Paulo, entre os anos de 2014 e 2020, foram notificados 666 imóveis para PEUC, sendo 84% edificações vazias ou abandonadas, presentes em 82 edifícios diferentes, e 16% são terrenos sem nenhuma edificação ou com área construída abaixo do Coeficiente de Aproveitamento mínimo definido na região, conforme estabelecido pelo Plano Diretor. A caracterização desses imóveis foi possível graças às duas bases de dados disponibilizadas pela Prefeitura Municipal de São Paulo: a *Lista de imóveis notificados em virtude do descumprimento da Função Social da Propriedade* e do Cadastro Territorial Predial de Conservação e Limpeza (TPCL), cadastro esse no qual cada contribuinte é identificado por um código utilizado para o cálculo do IPTU. Essa base de

PENSAR FORA DO EIXO

dados fornece informações sobre os imóveis, incluindo área do terreno e construída, informações do contribuinte, localização, tipologia e ano de construção.

Além disso, em 2016, conforme Akaishi (2023) pontua, a Prefeitura de São Paulo disponibilizou publicamente, de forma inovadora, no Portal de Informações Geográficas e Geoespaciais da Prefeitura de São Paulo (Geosampa), a base de dados do cadastro fiscal imobiliário da cidade em formato de dados abertos sob licença livre, sem necessidade de autorização prévia. Essas informações, disponibilizadas para todos os imóveis cadastrados sujeitos ao IPTU na cidade de São Paulo — o que totaliza um universo de 3.316.608 registros — contrastam com a realidade capixaba, na qual a municipalidade não oferece nenhuma plataforma semelhante com acesso público e aos dados imobiliários, que visam ampliar a transparência e o controle social do território. As informações relativas à identificação sistematizada de imóveis, ao histórico de proprietários ou mesmo à identificação sistematizada de imóveis ociosos não se concentram disponíveis em base aberta e georreferenciada para consulta pública. Ao contrário, a obtenção desses dados costuma depender de solicitações formais, consultas presenciais, pedidos administrativos específicos ou acesso restrito a sistemas internos, o que torna o processo moroso e fragmentado. Tal limitação dificulta tanto a produção acadêmica quanto o monitoramento social da função social da propriedade, restringindo a transparência e comprometendo a formulação de diagnósticos mais precisos sobre a dinâmica da ociosidade imobiliária na área central de Vitória.

De acordo com o estudo desenvolvido por Akaishi (2023), a compreensão dos conflitos, disputas e contradições presentes no centro da cidade de São Paulo passa, necessariamente, pela análise do perfil e das estratégias dos proprietários de imóveis ociosos. A autora demonstra que a leitura das dinâmicas urbanas não pode prescindir da identificação dos agentes detentores da propriedade e de seus interesses econômicos, especialmente em contextos marcados pela retenção especulativa de terras e edificações.

Em diálogo com essa abordagem, o presente artigo parte da premissa de que as cidades brasileiras compartilham uma formação histórica marcada por práticas patrimonialistas e rentistas, nas quais a propriedade imobiliária opera como reserva de valor e instrumento de acumulação. Nesse sentido, entende-se que a mesma chave interpretativa mobilizada por Akaishi (2023) para São Paulo pode ser aplicada à realidade de Vitória, considerando que o histórico de concentração fundiária e retenção especulativa também constitui elemento estruturante das dinâmicas de ociosidade e dos entraves à efetivação da função social da propriedade na capital capixaba.

Para a análise desta pesquisa, foram selecionados três imóveis localizados na área central de Vitória como estudos de caso, a partir de critérios previamente definidos. O primeiro critério considerado foi a localização privilegiada dos edifícios no tecido urbano consolidado, bem como sua expressiva metragem quadrada, fator determinante para a análise de viabilidade de reabilitação e adensamento habitacional. Em seguida, considerou-se a natureza da propriedade, priorizando imóveis de titularidade pública, tendo em vista a maior visibilidade de acesso a informações e a potencialidade de implementação de políticas habitacionais. Por fim, incorporou-se como critério o histórico de utilização ao longo do tempo, buscando compreender os processos de esvaziamento, subutilização e as dinâmicas socioespaciais associadas a cada caso.

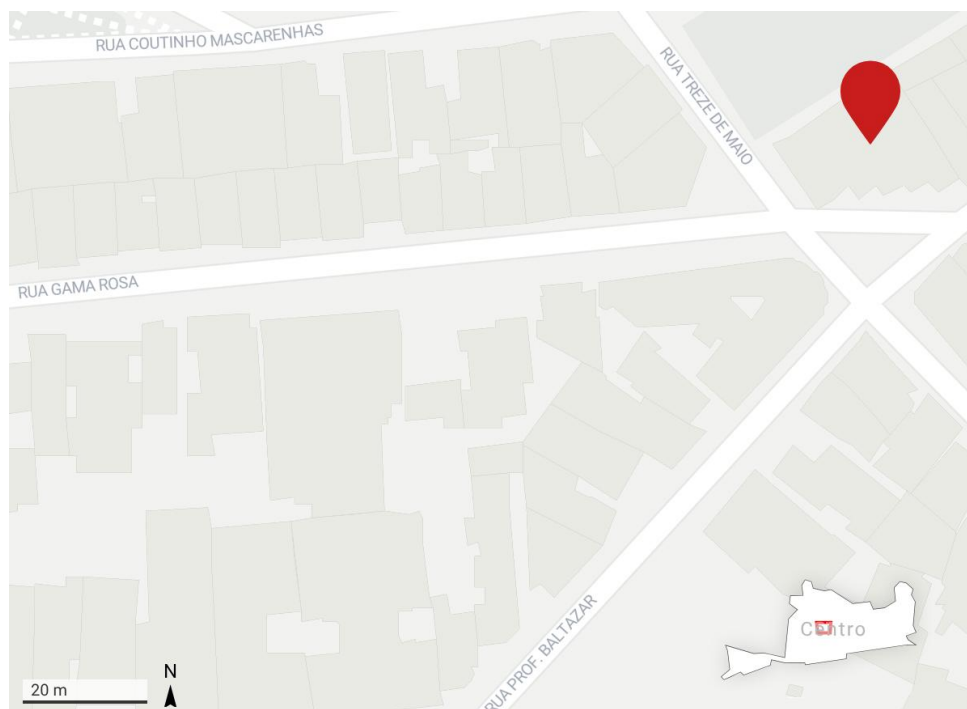
3 OS PROPRIETÁRIOS CORPORATIVOS

O Edifício Alves Ribeiro, localizado na Rua Gama Rosa, nº 50, na área central de Vitória (ES) (Figura 6), insere-se no processo de verticalização privada que marcou a consolidação imobiliária da área central, a partir da década de 1970 e hoje encontra-se vazio, não utilizado. Insere-se no contexto da produção da arquitetura moderna tardia brasileira³, evidenciando princípios funcionalistas consolidados ao longo do século XX.

Figura 6. Localização do Edifício Alves Ribeiro.

³ A expressão arquitetura moderna tardia refere-se ao período, especialmente entre as décadas de 1960 e 1980, em que os princípios do movimento moderno continuam amplamente aplicados, ainda que em um contexto de transição e diversificação das linguagens arquitetônicas, marcado por revisões críticas e pela emergência de novas correntes, como o pós-modernismo (Montaner, 2001).

PENSAR FORA DO EIXO



Fonte: As autoras, 2026.

O empreendimento representa um momento de produção imobiliária empresarial no Centro, caracterizado pela substituição das edificações anteriores por prédios comerciais de múltiplos pavimentos. A proprietária do imóvel é a empresa Alves Ribeiro Empreendimentos Ltda., registrada como titular desde 27 de junho de 1977, data em que também foi protocolado o Memorial de Incorporação do edifício.

Sendo oficializada a construção em novembro de 1978, composto por 11 pavimentos e uso predominantemente comercial (Figura 7), com lojas no térreo e conjuntos de salas distribuídos nos pavimentos superiores, totalizando 45 unidades. Desde sua origem, o edifício foi concebido como ativo de renda imobiliária, conforme demonstram os registros de contratos de locação firmados pela própria empresa proprietária ao longo da década de 1980 em diante. Projeto elaborado pelo arquiteto Marcello Vivacqua, sua composição formal é marcada pela repetição modular das aberturas, pela ausência de ornamentação e pela predominância de linhas retas, características que expressam a racionalização construtiva e a padronização típicas desse período, reforçando a lógica de edifício voltado à eficiência e ao desempenho, comum em empreendimentos comerciais urbanos das décadas de 1960 a 1980 (Montaner, 2001).

Figura 7. Edifício Alves Ribeiro.

PENSAR FORA DO EIXO



Fonte: As autoras, 2026.

A Alves Ribeiro Empreendimentos Ltda. caracteriza-se como empresa de natureza familiar, com atuação histórica no mercado imobiliário capixaba. Além da gestão de imóveis próprios, o grupo possui também atuação no setor da construção civil por meio de empresa construtora vinculada ao mesmo núcleo familiar. Esse duplo papel, como produtora do espaço urbano (via construção) e como proprietária e administradora de ativos imobiliários (via empreendimentos), pode evidenciar uma estratégia integrada de produção e retenção patrimonial.

No debate sobre a formação urbana brasileira, a propriedade da terra é frequentemente associada à constituição de estruturas patrimonialistas de longa duração (Faoro, 2001). Ainda que o conceito clássico de patrimonialismo se refira às relações entre Estado e elites, sua atualização no campo urbano permite observar como a terra e o imóvel funcionam como base de poder econômico e reprodução social. Nesse sentido, a empresa familiar opera como mecanismo institucional de estabilização do patrimônio, evitando sua fragmentação sucessória e garantindo a continuidade do controle intergeracional.

Levantamentos realizados indicam que o grupo detém múltiplos imóveis em Vitória, distribuídos tanto no Centro quanto em bairros valorizados como Praia do Canto, Barro Vermelho e Santa Helena, incluindo salas comerciais, apartamentos residenciais e vagas de garagem (Figura 8). Tal

PENSAR FORA DO EIXO

diversificação patrimonial demonstra a consolidação de um portfólio imobiliário expressivo, estruturado ao longo do tempo e mantido sob controle do mesmo núcleo empresarial-familiar.

Figura 8. (A) Edifício Ribatejo, de propriedade da Alves Ribeiro Empreendimentos LTDA, localizado na área central de Vitória. (B) Edifício Trinxet, onde a Alves Ribeiro possui apartamentos para aluguel.



Fonte: As autoras, 2026.

Maricato (2015) argumenta que a urbanização brasileira consolidou padrões de concentração fundiária e retenção estratégica de imóveis, mesmo em contextos de déficit habitacional e subutilização do estoque construído. Essa lógica aproxima-se da noção de capital rentista urbano, na qual o imóvel é mantido como reserva de valor e fonte de renda, independentemente de sua plena ocupação. A permanência da Alves Ribeiro como titular do edifício desde 1977, associada à posse de múltiplos outros imóveis em Vitória, reforça essa interpretação.

Complementarmente, Rolnik (2015) aponta que a terra urbana, ao ser tratada como ativo estratégico, tende a se desvincular de sua função social, subordinando o uso ao valor de troca. A retenção prolongada do Edifício Alves Ribeiro sob controle do mesmo núcleo empresarial sugere que sua permanência não está necessariamente orientada pela lógica da rotatividade mercantil, mas pela preservação patrimonial de longo prazo. A ausência de registro na matrícula quanto à data exata de eventual desocupação evidencia, inclusive, os limites da fonte registral para captar a dinâmica concreta de uso, mas não invalida a hipótese de retenção estratégica.

4 OS PROPRIETÁRIOS DO SETOR PÚBLICO

O Edifício José Lourenço Costa de Aragão possui 9 pavimentos e está localizado na Avenida Presidente Florentino Avidos, na área central de Vitória (ES) (Figura 9), e foi construído no final da década de 1950 para abrigar o Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Comerciários (IAPC) de Vitória, sediando, mais tarde, o INSS (Araújo, 2012, p. 110).

Sua concepção ocorreu durante o período de maior crescimento da área central de Vitória e está inserida no bojo de todas as infraestruturas de que a área central dispõe. O projeto original remonta ao ano de 1925, consistindo em uma residência de dois pavimentos registrada em nome de Agenor Bortolon. Em 1970, foi aprovada uma reforma de fachada, seguida, nos anos de 1974 e 1975, pela aprovação de intervenções de acréscimo e reforma do edifício, tendo como autor do projeto o engenheiro Fernando A. Leão da Silva. Não foi possível identificar, na documentação consultada, o ano em que o imóvel foi transferido para o INSS. Atualmente, a edificação permanece formalmente registrada como patrimônio da União, conforme consulta ao cadastro da Secretaria do Patrimônio da União (SPU)⁴. Trata-se, portanto, de imóvel público federal que, apesar de situado em área central consolidada e dotada de infraestrutura urbana plena, encontra-se há anos sem uso efetivo.

O edifício em análise evidencia uma linguagem de transição entre o ecletismo e a arquitetura moderna, incorporando elementos formais associados ao Art Déco Tardio⁵, ao mesmo tempo em que antecipa princípios do movimento moderno. A presença de esquina arredondada, a ênfase nas linhas horizontais e a organização seriada das aberturas conferem ao volume uma expressividade característica das décadas de 1930 a 1950, período marcado pela simplificação formal e pela rejeição dos ornamentos clássicos. Conforme destaca Montaner (2001), a arquitetura da primeira metade do século XX revela esse momento de inflexão, no qual diferentes linguagens coexistem e

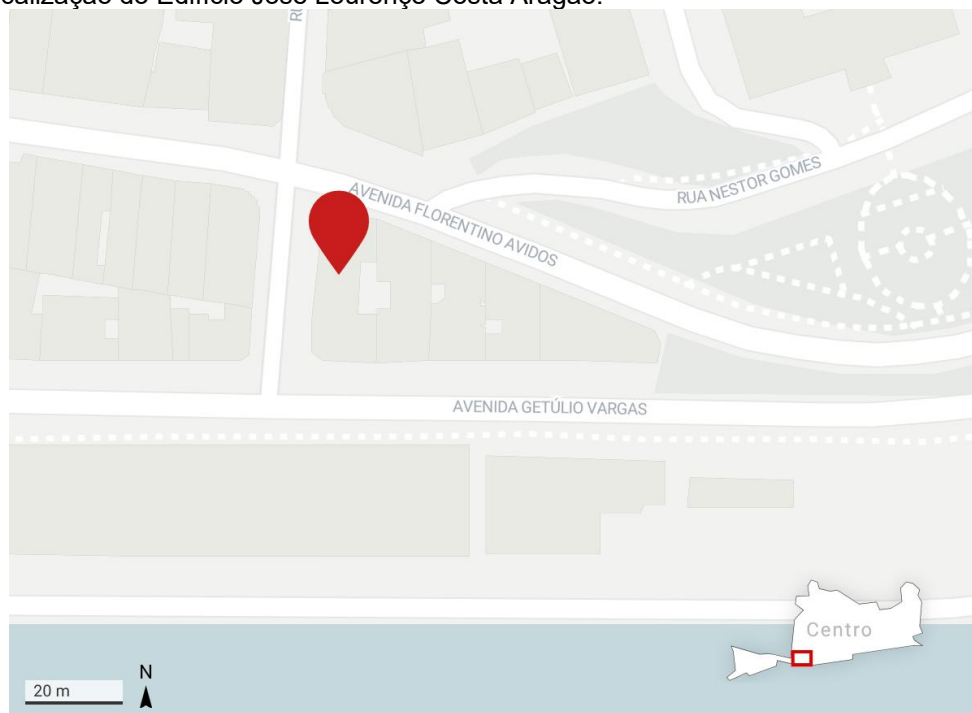
⁴ O Edifício São José Lourenço Costa Aragão é um imóvel público da União, vinculado à Secretaria do Patrimônio da União (SPU). Contudo, até a presente consulta, não consta entre os imóveis cadastrados/destinados no âmbito do Programa de Democratização de Imóveis da União (Programa Imóvel da Gente), iniciativa do Governo Federal voltada à destinação de imóveis da União subutilizados ou sem uso para políticas públicas de interesse social, como habitação, regularização fundiária, educação, saúde, assistência social, cultura, esporte, infraestrutura e serviços. Segundo informações oficiais do programa, disponíveis no portal do Governo Federal e em seu painel de transparência, Vitória figura com 24 imóveis destinados no âmbito da iniciativa (Brasil. SPU, s.d).

⁵ A incorporação de elementos do Art Déco, associada à adoção gradual de princípios modernos, como a simplificação formal e a ênfase na função, caracteriza um período de transição na arquitetura, no qual ainda persistem traços expressivos e compositivos, ao mesmo tempo em que se afirmam novas lógicas projetuais baseadas na racionalidade e na padronização (Montaner, 2001).

PENSAR FORA DO EIXO

se sobrepõem, evidenciando a transição para uma racionalidade construtiva e funcional que viria a se consolidar nas décadas seguintes.

Figura 9. Localização do Edifício José Lourenço Costa Aragão.



Fonte: As autoras, 2026.

A trajetória recente do edifício evidencia um processo de desativação institucional seguido de prolongada indefinição funcional (Figura 10). Após deixar de abrigar atividades administrativas da previdência social, o imóvel passou a apresentar períodos de ociosidade, tendo sido atingido por incêndio enquanto estava vazio e, posteriormente, ocupado por famílias vinculadas a movimentos de moradia em 2017.

PENSAR FORA DO EIXO

Figura 10. Edifício José Lourenço Costa de Aragão.



Fonte: Rosa, 2024.

Embora o Governo Federal tenha instituído o Programa Imóvel da Gente (2024) com o objetivo de destinar imóveis públicos ociosos para habitação de interesse social e outras finalidades coletivas, o edifício não consta entre os bens priorizados no âmbito do programa. Essa ausência explicita o que se pode denominar de retenção estatal seletiva: a manutenção de ativos públicos fora da dinâmica de uso urbano em razão de decisões administrativas, prioridades políticas ou entraves institucionais.

Do ponto de vista teórico, a retenção estatal seletiva dialoga com a crítica à gestão fragmentada do patrimônio público no Brasil. Rolnik (2015) demonstra que, no contexto contemporâneo, a terra urbana passou a operar crescentemente como ativo estratégico, ainda que sob titularidade estatal, e sua destinação depende de disputas políticas e institucionais. Mesmo quando não orientado pela lógica clássica de rentismo privado, o Estado pode reproduzir efeitos semelhantes ao manter imóveis fora de uso, contribuindo para a imobilização do estoque construído.

Harvey (2014) argumenta que a produção e retenção do espaço urbano estão intrinsecamente vinculadas aos processos de acumulação e às estratégias de absorção de capital. Embora o caso analisado não envolva diretamente financeirização formal, a permanência do imóvel fora da

dinâmica ativa de uso revela uma forma de retenção territorial que impacta a circulação urbana e a vitalidade econômica do Centro.

Além disso, a literatura sobre urbanização brasileira aponta que a efetivação da função social da propriedade depende não apenas da norma jurídica, mas da capacidade institucional de implementá-la (Maricato, 2015). No caso do Ed. José Lourenço Costa de Aragão, observa-se um hiato entre o princípio constitucional, que impõe função social à propriedade pública e privada, e sua concretização prática. A ausência do imóvel nas listas de priorização federal evidencia que a função social pode operar de maneira seletiva, condicionada a agendas governamentais e critérios administrativos.

Pode-se sustentar, portanto, que o Estado, quando figura como proprietário, também pode operar como agente de retenção territorial. Ainda que não esteja orientado pela lógica da renda privada, a manutenção de um imóvel central desativado produz efeitos urbanos análogos à retenção rentista: esvaziamento da vitalidade do centro, agravamento de conflitos socioespaciais e adiamento de respostas às demandas habitacionais latentes. Tal constatação se evidencia no fato de que o edifício em questão foi selecionado entre as cinco edificações integrantes do programa *Morar no Centro*, sem que, até o presente momento, sua reabilitação tenha sido efetivamente concretizada.

Assim, a análise do Ed. José Lourenço Costa de Aragão permite ampliar o debate sobre ociosidade urbana, deslocando-o da esfera exclusivamente privada para incluir também as responsabilidades do poder público. A retenção estatal seletiva constitui dimensão estruturante da persistência de vazios estratégicos na área central de Vitória, revelando limites institucionais na governança do patrimônio público federal.

5 OS PROPRIETÁRIOS HERDEIROS

Os proprietários herdeiros, conforme pontua Akaishi (2023), são marcados por certa passividade em relação à gestão patrimonial:

“[...] são aqueles que enriquecem dormindo, sem trabalhar, arriscar, ou economizando, trazem ainda as relações sociais muito enraizadas na história colonial do Brasil e na burguesia nacional. Esses herdeiros não assumiram a ‘vocação’ dos patriarcas e foram assumindo outras funções econômicas, não vinculadas à administração patrimonial desses imóveis herdados e encontram muitas dificuldades para a gestão desses ativos” (Akaishi, 2023, p. 17)

PENSAR FORA DO EIXO

Ainda conforme a autora, essa tipologia é marcada pela tensão inerente ao que Bourdieu (2014) denomina de “interesse desinteressado”. Trata-se de uma situação em que, embora exista uma orientação objetiva voltada à continuidade dos trâmites sucessórios, especialmente no que se refere à partilha de bens e às dinâmicas de disputa intrafamiliar, os agentes assumem uma postura aparentemente desprovida de interesse imediato. Nessa configuração, o autor destaca que a resolução da dimensão material do patrimônio não é tratada como prioridade, ainda que permaneça subjacente como elemento estruturante do conflito. O “interesse desinteressado”, portanto, expressa essa contradição entre a intenção de dar prosseguimento ao processo sucessório e a performance social de distanciamento em relação aos ganhos concretos implicados na disputa patrimonial (Akaishi, 2023).

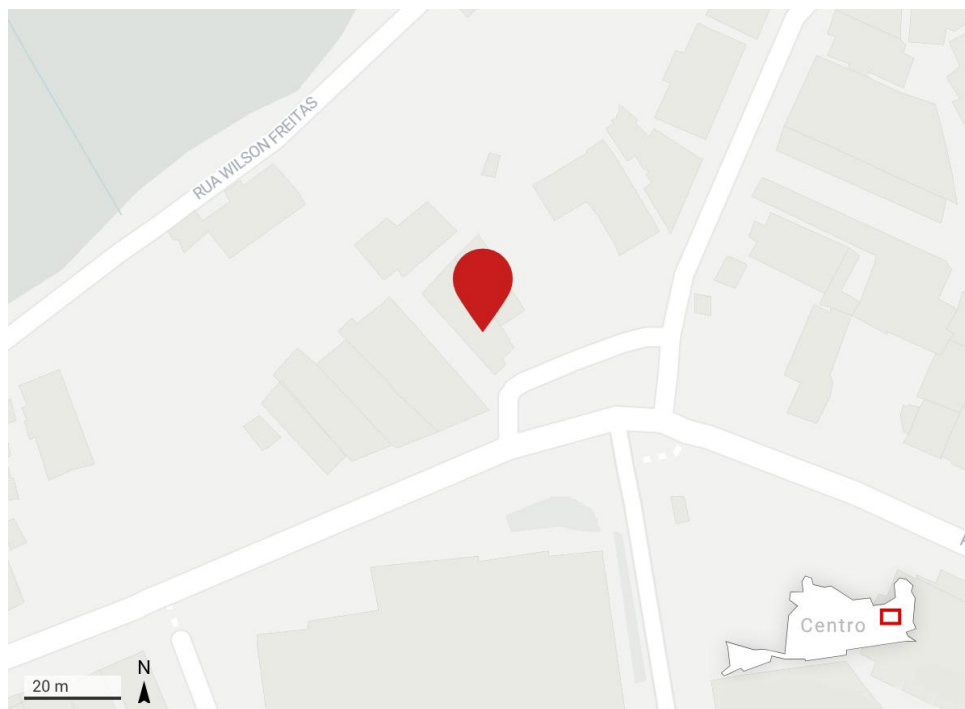
Como exemplo, tem-se o Edifício Ada, que está situado na área central de Vitória (ES) (Figura 11), localizado ao lado da Praça Manoel Silvino Monjardim e com frente para a Avenida Jerônimo Monteiro. O prédio foi projetado em 1977 como um edifício comercial de onze pavimentos, sendo 10 pavimentos tipo e o térreo, além do subsolo destinado à garagem (Figura 12), com projeto realizado e aprovado pelo escritório M. Madeira da Silva Engenharia Arquitetura e Construção. A edificação se insere na produção da arquitetura moderna⁶, caracterizada pela adoção de uma linguagem funcionalista e pela redução ao essencial construtivo. Sua volumetria, a repetição seriada das aberturas e a ausência de elementos ornamentais evidenciam a racionalização do projeto e a padronização construtiva típicas da produção imobiliária urbana da segunda metade do século XX. Conforme Montaner (2001) aponta, esse período é marcado pela difusão ampla dos princípios modernos, já desvinculados de seu caráter experimental inicial e incorporados à lógica corrente do mercado, resultando em edifícios de forte caráter utilitário e econômico.

Este edifício constitui um caso paradigmático para a compreensão da ociosidade imobiliária como fenômeno estruturalmente produzido por dinâmicas sucessórias e financeiras.

Figura 11. Localização do Edifício Ada.

⁶ A consolidação da arquitetura moderna ao longo das décadas de 1960 e 1970 corresponde a um momento em que seus princípios, como funcionalismo, economia formal e padronização, passam a ser amplamente apropriados pela produção imobiliária, perdendo seu caráter inovador e assumindo uma condição de linguagem corrente no ambiente urbano (Montaner, 2001).

PENSAR FORA DO EIXO



Fonte: As autoras, 2026.

No caso do Edifício Ada, a cadeia dominial revela essa lógica. Conforme documentos imobiliários, o imóvel foi consolidado sob titularidade de Armando Valentino Bortoluzzi e Zelinda Rosa Bortoluzzi, integrantes de núcleo familiar detentor de patrimônio imobiliário na região central. Em 1982 o patriarca promoveu uma doação que fragmentou o edifício em frações ideais distribuídas entre os descendentes. Esse movimento de antecipação, ao mesmo tempo que organiza a sucessão, produz pulverização dominial e potencial bloqueio decisório sobre o ativo urbano.

Figura 12. Edifício Ada.

PENSAR FORA DO EIXO



Fonte: As autoras, 2026.

No âmbito da estrutura patrimonial analisada, destaca-se que o núcleo familiar Bortoluzzi não se restringe à titularidade histórica do Ed. Ada, mas integra um conjunto mais amplo de propriedades localizadas na área central de Vitória. Além da presença recorrente em registros imobiliários na região central, a família é também proprietária da empresa Bortoluzzi & Cia Ltda., fundada em 20 de setembro de 1966. A empresa atua no ramo de fabricação de produtos de panificação industrial e mantém uma das panificadoras mais antigas e tradicionais do centro da capital, localizada na Praça Costa Pereira. Tal inserção empresarial histórica reforça a presença consolidada da família no tecido econômico e imobiliário central, evidenciando a articulação entre capital produtivo e capital imobiliário na constituição de patrimônios urbanos intergeracionais, aspecto fundamental para compreender a permanência e a gestão de imóveis ociosos na área central.

De Paula (2020), ao analisar a formação das coalizões conflituosas em torno da função social da propriedade, demonstra que capitais familiares tradicionais tendem a operar a propriedade como reserva de valor, muitas vezes dissociada do uso efetivo. A fragmentação intergeracional, longe de democratizar a propriedade, pode reforçar a imobilização do estoque quando associada a disputas sucessórias e ausência de consenso entre herdeiros. Nesse contexto, o falecimento de Armando Valentino Bortoluzzi, em 2004, deu origem a diversas partilhas formalizadas em 2005, e inauguram uma fase de reorganização patrimonial que, segundo registros processuais, foi acompanhada por

PENSAR FORA DO EIXO

conflitos envolvendo inventário, administração de recursos hereditários e titularidade de outros imóveis do núcleo familiar. Tal judicialização intrafamiliar evidencia como a herança pode se converter em entraves à circulação imobiliária.

Em 2006, o Ed. Ada foi alienado a Luiz Felipe Zouain Finamore Simoni, encerrando formalmente a fase de domínio familiar. A proximidade temporal entre o falecimento do patriarca, as partilhas e a venda sugerem que a alienação pode ter funcionado como mecanismo de liquidação patrimonial diante de impasses sucessórios. Contudo, a saída do núcleo familiar não significou ativação imediata da função social do imóvel. Ao contrário, o ativo ingressou em circuito empresarial.

Segundo informações constantes em autos judiciais, em 2013, a empresa Leste Engenharia LTDA. teria adquirido o imóvel, transferindo-o no mesmo ano para o Banco Guanabara S.A., por meio de dação em pagamento. A dação em pagamento, prevista no art. 356 do Código Civil (Brasil, 2002), constitui mecanismo de extinção de obrigação mediante entrega de bem. Entretanto, não há comprovação que tal operação tenha sido formalizada com registro imobiliário, exigência indispensável à transferência da propriedade (Brasil, 1973). Essa possível circulação extra registral insere o Ed. Ada no circuito de financeirização urbana, fenômeno no qual ativos imobiliários passam a operar como garantias creditícias e instrumentos de compensação financeira.

Akaishi (2023) argumenta que a análise dos proprietários de imóveis ociosos permite revelar a permanência de estruturas patrimonialistas e rentistas nas cidades brasileiras. No caso em questão, observa-se transição da titularidade familiar intergeracional para um regime empresarial-financeiro, sem que se tenha produzido uso efetivo do imóvel. Tal transição evidencia que a ociosidade pode persistir mesmo após a alienação a novos agentes econômicos, especialmente quando o ativo passa a integrar circuitos de crédito e a operar como garantia de dívida.

Em 2017, o Banco Guanabara S.A. ajuizou ação de reintegração de posse contra a ocupação promovida por famílias organizadas pelo Movimento Nacional de Luta pela Moradia (MNLN), reivindicando a retomada integral do prédio. A reintegração de posse, prevista nos artigos 560 a 566 do Código de Processo Civil (Brasil, 2015), foi deferida em primeira instância, sendo posteriormente objeto de agravo de instrumento interposto pela Defensoria Pública do Estado do Espírito Santo, que sustentou a necessidade de ponderação entre o direito de propriedade e o direito à moradia (Defensoria, 2017). O conflito explicita o que De Paula (2020) denomina de arena conflitiva em torno da função social da propriedade, na qual proprietários, instituições financeiras, movimentos sociais e poder público disputam a definição legítima do uso urbano.

PENSAR FORA DO EIXO

A trajetória do Edifício Ada demonstra que a vacância urbana resulta da acumulação histórica de camadas jurídicas e econômicas. Inicialmente, a fragmentação sucessória promovida por Armando Valentino Bortoluzzi produziu uma estrutura dominial intergeracional complexa, marcada pela pulverização de frações ideais entre descendentes e pela judicialização intrafamiliar decorrente da sucessão. Em seguida, a alienação do imóvel a Luiz Felipe Zouain Finamore Simoni inseriu o ativo em circuito empresarial, deslocando-o da esfera familiar sem, contudo, ativar sua função social. Posteriormente, a suposta aquisição pela Leste Engenharia LTDA. e a dação em pagamento ao Banco Guanabara S.A. introduziram dimensão creditícia e financeira, incorporando o edifício ao circuito de garantias e compensações de dívida. Ao longo desse percurso — da titularidade familiar à esfera empresarial e, depois, ao circuito financeiro — o imóvel transitou entre regimes jurídicos distintos sem que se produzisse uso socialmente orientado. Por fim, a ocupação social e a judicialização possessória consolidaram o conflito urbano, tornando visível como a sobreposição de herança patrimonial, financeirização e proteção formal da propriedade pode operar como mecanismo estruturante da imobilização do estoque imobiliário central.

Como aponta Akaishi (2023), a investigação sobre imóveis ociosos deve partir da identificação de seus proprietários e das estruturas históricas que sustentam sua permanência vazia. No caso do Edifício Ada, a titularidade geracional não apenas estruturou a retenção inicial, mas também condicionou sua posterior circulação. Já De Paula (2020) explicita que a disputa em torno da função social da propriedade se dá em arenas conflituosas onde capitais familiares tradicionais, agentes financeiros e movimentos sociais operam projetos urbanos distintos e frequentemente antagônicos.

No Edifício Ada, a herança radicada não desaparece com a venda: ela se transforma. O imóvel deixa de ser patrimônio familiar direto, mas passa a integrar circuito de financeirização, operando como ativo de compensação de dívida por meio de dação em pagamento. A ausência de consolidação registral inequívoca, somada à posterior judicialização possessória, revela como a sobreposição de regimes jurídicos, sucessório, empresarial e creditício produz bloqueios estruturais à efetivação da função social.

O conflito instaurado com a ocupação pelo Movimento Nacional de Luta pela Moradia explicita, por sua vez, o tensionamento entre direito formal de propriedade e direito à moradia. A ação de reintegração de posse ajuizada pelo Banco Guanabara S.A., posteriormente questionada pela Defensoria Pública (Defensoria, 2017), evidencia que o Estado, ao atuar predominantemente na

PENSAR FORA DO EIXO

proteção da posse formal, tende a reproduzir a lógica de imobilização patrimonial, mesmo diante de imóvel ocioso inserido em área central dotada de infraestrutura consolidada.

Por fim, o Edifício Ada revela que a vacância urbana é menos um acidente de mercado e mais um produto histórico da articulação entre herança patrimonial, financeirização e proteção jurídica da propriedade formal. Enquanto o estoque imobiliário central permanece juridicamente protegido e economicamente imobilizado, famílias em situação de vulnerabilidade reivindicam acesso à moradia em imóveis vazios. O conflito evidencia a assimetria estrutural entre capital patrimonial e direito social, demonstrando que a função social da propriedade, embora prevista constitucionalmente, encontra limites concretos quando confrontada com estruturas dominiais consolidadas e com a atuação estatal predominantemente garantidora da ordem proprietária.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise desenvolvida ao longo deste artigo evidencia que a ociosidade imobiliária na área central de Vitória não pode ser compreendida como fenômeno conjuntural, tampouco como simples resultado de flutuações de mercado. Trata-se de um processo estrutural, produzido historicamente pela articulação entre patrimonialismo urbano, retenção estratégica da propriedade, fragmentação sucessória e, mais recentemente, financeirização dos ativos imobiliários.

Os dados empíricos apresentados demonstram que, embora o município de Vitória tenha registrado redução relativa na taxa geral de vacância entre 2010 e 2022, a área central experimentou crescimento expressivo no número absoluto de imóveis ociosos, especialmente em tipologias comerciais monousuárias. A concentração de edificações vazias em território dotado de infraestrutura consolidada, transporte, equipamentos públicos e valor simbólico reforça a contradição entre estoque construído disponível e déficit habitacional persistente.

A partir da análise dos três estudos de imóveis ociosos, foi possível identificar diferentes regimes de retenção territorial que operam de forma simultânea na área central de Vitória. No caso dos proprietários corporativos, a exemplo do Edifício Alves Ribeiro, observa-se a estratégia de estabilização intergeracional do patrimônio por meio de empresas familiares, nas quais o imóvel funciona como reserva de valor e fonte de renda, ainda que não plenamente utilizado. Já no caso do Edifício José Lourenço Costa de Aragão, evidencia-se a existência de retenção estatal seletiva, na qual o próprio poder público, ao manter um imóvel federal desativado fora de programas de destinação habitacional, reproduz efeitos semelhantes aos da retenção privada, contribuindo para

PENSAR FORA DO EIXO

a manutenção do estoque edificado. Por fim, o caso do Edifício Ada revela a complexidade da herança radcada: a fragmentação sucessória, a judicialização intrafamiliar, a circulação empresarial e a inserção no circuito financeiro produziram sobreposição de regimes jurídicos que dificultaram ainda mais a efetivação da função social da propriedade neste edifício.

Esses casos demonstram que a vacância na área central de Vitória resulta da sobreposição de vários fatores e temporalidades: heranças coloniais a patrimonialistas, estratégias familiares de reprodução do capital, dinâmicas contemporâneas de financeirização e atuação estatal marcada por seletividade institucional. A função social da propriedade, embora prevista constitucionalmente, revela-se condicionada à correlação de forças entre proprietários, instituições financeiras, movimentos sociais e poder público.

Ademais, o estudo comparativo com a experiência paulista evidencia que a existência de instrumentos jurídicos não é suficiente para garantir sua aplicação. A ausência de bases de dados públicos abertos e sistematizadas sobre cadastro imobiliário em Vitória compromete a transparência, dificulta o controle social e limita a operacionalização de instrumentos como o PEUC e o IPTU Progressivo no Tempo. A pouca disponibilidade de informações e dados abertos tornam-se, assim, parte integrante da própria estrutura de retenção territorial.

No contexto recente de valorização imobiliária do Centro, impulsionada por políticas como o *retrofit*, emerge novo paradoxo: a revalorização econômica ocorre simultaneamente à permanência de edifícios vazios e à ausência de políticas estruturantes de Habitação de Interesse Social incorporadas aos instrumentos de requalificação urbana. Sem mecanismos redistributivos claros, o processo de revitalização tende a reforçar dinâmicas de gentrificação e deslocamento, reproduzindo o padrão histórico de periferização da população de baixa renda.

Conclui-se, portanto, que a ociosidade imobiliária na área central de Vitória deve ser compreendida como expressão de entraves estruturais à circulação da propriedade urbana. Não se trata apenas de imóveis vazios, mas de estruturas dominiais consolidadas, protegidas juridicamente e sustentadas por estratégias econômicas de longo prazo. A efetivação da função social da propriedade exige não apenas regulamentação formal, mas capacidade institucional, transparência cadastral, enfrentamento das dinâmicas patrimonialistas e incorporação de políticas habitacionais de interesse social em escala compatível com o estoque existente.

PENSAR FORA DO EIXO

Ao evidenciar como herança, empresa, finança e Estado se articulam na produção da vacância urbana, este artigo contribui para deslocar o debate da escassez habitacional para a gestão social do estoque construído. A área central de Vitória não sofre da falta de edificações, mas de bloqueios estruturais à sua utilização social. Enfrentar tais bloqueios implica reconhecer que a cidade é, antes de tudo, arena de disputa política sobre quem pode ocupar, permanecer e produzir o espaço urbano.

REFERÊNCIAS

AKAISHI, Ana Gabriela. Os proprietários de imóveis ociosos no centro de São Paulo. In: ENANPUR, n. XX. 2023. 1 ed. **Anais eletrônicos...** Belém, 2023. Disponível em: <https://anpur.org.br/wp-content/uploads/2023/05/st05-52.pdf>. Acesso em: 10 jul. 2026.

ARAÚJO, Vivian Gazzoli. **O processo de reabilitação de edifícios abandonados em Vitória-ES: acertos e entraves**. 2012. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória, 2012.

BALBIM, Renato; CAMPAGNER, Larissa. **Desenvolvimento urbano e o uso de instrumentos adaptados: o caso das operações urbanas em São Paulo**. Brasília: IPEA, 2011.

BOURDIEU, Pierre. **Sobre o estado: cursos no Collège de France (1989-1992)**. São Paulo: Companhia das Letras, 2014.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal, 1988.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. **Dispõe sobre os registros públicos**.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. **Estatuto da Cidade**. Brasília, DF: Presidência da República, 2001.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Brasília, DF: Presidência da República, 2002.

BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. **Código de Processo Civil**. Brasília, DF: Presidência da República, 2015.

BRASIL. Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos. Secretaria do Patrimônio da União. **Transparência Ativa SPU**. Brasília, DF: Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos, [s.d.]. Disponível em: https://qlik-publico.paineis.gov.br/extensions/transparencia-ativa/transparencia-ativa.html?spu_tab=7. Acesso em: 25 mar. 2026.

CAMPOS, Martha Machado; MIRANDA, Clara Luiza; JORGE, Liziane de Oliveira; ALMEIDA, Lutero Proscholdt. **Outra arquitetura social: assessoria e assistência técnica em arquitetura e urbanismo**. Vitória: Edufes, 2022.

PENSAR FORA DO EIXO

DE PAULA, Vinícius Lamego de. **Ocupações e Defensoria Pública**: performances compartilhadas de mobilização do direito na luta pela moradia no Centro de Vitória. 2020. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais) – Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória, 2020.

DEFENSORIA estadual entra com agravo de instrumento contra reintegração do Edifício Ada. **Século Diário**. Vitória, 3 dez. 2017. Disponível em: <https://www.seculodiario.com.br/cidades/defensoria-estadual-entra-com-agravo-de-instrumento-contrareintegracao-do-edificio-ada/>. Acesso em: 10 jul. 2026.

DIP, Ricardo. **Registro de imóveis: princípios**. São Paulo: PrimVs, 2017.

DUARTE, Maurizete Pimentel Loureiro. **Políticas de habitação de interesse social no Brasil e a dinâmica da política municipal da cidade de Vitória**: o Projeto Terra. Editora Dialética, 2023.

FAORO, Raymundo. **Os donos do poder: formação do patronato político brasileiro**. São Paulo: Globo, 2001.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO (FJP). **Déficit habitacional no Brasil 2023**. Belo Horizonte: FJP, 2025.

FREITAS, José Francisco Bernardino; CAMPOS, Martha Machado; ALMEIDA, Renata Hermann de. **Projeto centro.com.Vitória**. Vitória: Edufes, 2002.

HARVEY, David. **O enigma do capital e as crises do capitalismo**. São Paulo: Boitempo, 2014.

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

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censo demográfico 2022**. Rio de Janeiro: IBGE, 2022.

MARICATO, Ermínia. MetrÓpole, Legislação e desigualdades. **Estudos Avançados**, v. 17, n. 48, maio/ago. 2003. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/ea/a/LJf4kyjgfBw9PyLxBxbNRbf/?lang=pt>. Acesso em: 10 jul. 2026.

MARICATO, Ermínia. Nó da Terra. **Revista Brasileira de Direito Ambiental**, v. 4, n. 15, p. 191-195, 2008. Disponível em: <https://www.labhab.fau.usp.br/publicacoes/o-no-da-terra/>. Acesso em: 10 jul. 2026.

MARICATO, Ermínia. **Para entender a crise urbana**. São Paulo: Expressão Popular, 2015.

MONTANER, Josep Maria. **Depois do movimento moderno**: arquitetura da segunda metade do século XX. Barcelona, 2001.

MOREIRA, Thaís Helena L.; PERRONE, Adriano. **História e geografia do Espírito Santo**. 9. ed. Vitória: [s.n.], 2008.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. São Paulo: Boitempo, 2015.



PENSAR FORA DO EIXO

ROSA, Naomy C. P. **Ociosidade imobiliária e moradia: uma abordagem sobre a função social dos imóveis da Área Central de Vitória (ES)**. Dissertação de Mestrado. Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Espírito Santo, 2024.

SÃO PAULO (Município). Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014. **Plano Diretor Estratégico**. São Paulo, 2014.

VARGAS, Paulo Sérgio de P. **Grande Vitória/ES: desenvolvimento e metropolização**. MGES Brasil. 2004. Disponível em: http://www.mges-brasil.org/textos/grande_vitoria_metropolizacao.pdf. Acesso em: 17 out. 2023.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. São Paulo: Atlas, 2013.

VITÓRIA (Município); FAESA. Equipe (Bruna Rubim, Clara Huhn, Isabela Cristina, Leomar Tiroli, Loren Thomazini, Mariana Reis, Wanderson Slaes, Profa. Michela Pegoretti, Profa. Viviane Pimentel). **Projeto de extensão: imóveis em abandono no Centro de Vitória/ES**. Vitória: 2021.

VITÓRIA (Município). Lei nº 9.882, de 10 de outubro de 2022. Define parâmetros e incentivos para o *retrofit* de imóveis edificados localizados no bairro Centro. Vitória, 2022.

WALDETÁRIO, K. Z. **Diretrizes para aplicação dos conceitos de sustentabilidade na reabilitação de edifícios em centros urbanos para fins de habitação popular: análise do Programa Morar no Centro – Vitória (ES)**. 2009. Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória, 2009.