

Verificação

Vitória e Vila Velha estão entre as cidades com mais moradores em prédios do país

Especialistas do setor explicam motivos que levaram as duas cidades a serem mais verticalizadas, com um percentual maior de pessoas morando em apartamentos

Publicado em 26 de março de 2024 às 10:56. Atualizado há 27 minutos

3 min de leitura



Vitória tem quase metade da população morando em apartamentos. (Ricardo Medeiros)

Karine Nobre
www.mile4.com.br

Você já notou que a cada dia surgem novos prédios na Grande Vitória e cada vez é mais raro encontrar uma casa nova para comprar? Segundo o Censo 2022 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), 12% da população brasileira mora em apartamentos (em 2010, esse número era de 8,4%), enquanto a quantidade de residentes em casas caiu de 88,4% em 2010, para 84,78%. No entanto, em duas cidades capitaneadas esses índices são bem maiores e elas aparecem entre as mais verticalizadas do país.

Vitória está em quarto lugar, com 45,4% de seus moradores vivendo em edifícios. A Capital fica atrás apenas de Santos (63,45%), Balaieiro Camboriú (57,22%) e São Caetano do Sul (56,77%). Já Vila Velha ocupa a 11ª posição, com 37,89% de sua população em apartamentos. Índice mais alto inclusive, que do Rio de Janeiro (35,03%) e Belo Horizonte (24,96%).

O presidente da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Ademi-ES), **Leandro Lorenzon**, explica que isso acontece, principalmente em Vitória, por conta da escassez de terrenos. "Vitória é uma ilha, portanto, tem limitação geográfica. Não é possível empreendimentos horizontais, pois os terrenos são menores e muito valorizados", analisa.

Outro fator, apontado pelo diretor do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Espírito Santo (Sindicato-ES), Leandro Lorenzon, é que grande parte do território da Capital é ocupado por um maciço rochoso, o que impede novas edificações nessa região.

As cidades mais adensadas do Brasil

Posição	Cidade	Percentual
1*	Santos (SP)	63,45%
2*	Balaieiro Camboriú (SC)	54,22%
3*	São Caetano do Sul (SP)	45,4%
4*	Vitória (ES)	42,36%
5*	Puerto Alegre (RS)	41,68%
6*	Vitória (MG)	41,05%
7*	São José (SC)	40,2%
8*	Niterói (RJ)	38,76%
9*	Itapema (SC)	38,64%
10*	Ponte Preta (SC)	38,64%
11*	Vila Velha (ES)	37,89%
12*	Joko Pessoa (PB)	34,48%
13*	Rio de Janeiro (RJ)	34,03%
14*	Valparaíso de Goiás (GO)	33,96%
15*	Belo Horizonte (MG)	34,96%

Fonte: Censo 2022 IBGE

Integrado: Karine Nobre

A Gazeta®

"A consequência disso é uma verticalização interna. O mercado imobiliário sempre olha a verticalização com bons olhos, pois um prédio é uma grande escala sobre o mesmo território urbano. Ou seja, você consegue ocupá-lo de forma mais eficiente e, consequentemente, o valor do imóvel da unidade fica mais acessível. Ou seja, adensando, você racionaliza melhor o investimento público", analisa.

Vila Velha

Já Vila Velha, explica o presidente da Ademi-ES, mesmo sendo um município de grande dimensão, comparado a Vitória, possui restrições do seu Plano Diretor Municipal (PDM) além de ter as suas áreas nobres mais verticalizadas.

"O mercado imobiliário vai sendo está a tenda da população, adensando. Com isso, temos uma valorização de terrenos, que fazem com que os empreendimentos sejam verticalizados", analisa.



Em Vila Velha, habitantes buscam morar mais próximos à praia. (Ricardo Medeiros)

Leandro Lorenzon concorda, acrescentando que o município acaba sendo recoberto parte da migração da verticalização de Vitória, principalmente depois da inauguração da Bica Preta. "Isso potencializou muito a verticalização de Vila Velha, que é mais linear, ela nasce na Praia da Cooia e vai seguindo pela linha litorânea, passando por Itapicira até o bairro Jockey", analisa.

Ele complementa que a cidade tem se adensado para dentro do continente também, mas sempre seguindo a linha do oceano. "As pessoas sempre buscam morar próximo ao mar, pois é símbolo de qualidade de vida e de lazer. Isso, sem contar que Vila Velha é uma alternativa a Vitória", analisa.

Mobilidade urbana

Por outro lado, um maior adensamento significa mais pessoas morando em um mesmo espaço, o que se transforma em um desafio para o poder público, já que é preciso equilibrar o espaço com uma população maior e a qualidade de vida.

Segundo o secretário de Desenvolvimento, Inovação e Habitação de Vitória, Luciano Ferraich, é preciso criar um equilíbrio de mobilidade urbana, com novos meios de transporte, e trabalhar as questões públicas do adensamento.

"Estamos pensando em Vitória a longo prazo. Atualmente, temos duas consultorias em andamento para pensar nessa cidade do futuro. Queremos colocar a cidade à disposição para pensar em transporte público com soluções e diálogo junto à comunidade", analisa.