

IJ00039
Ex.1

CURSO DE DESENVOLVIMENTO

URBANO E REGIONAL

FJSN

IJ00039
1440/1978
Ex.1
(Winisis)

FJSN/CNPU

CURSO DE DESENVOLVIMENTO

URBANO E REGIONAL



NOVEMBRO 1977

FJ000039
F. 9812
1440128
2072

FUNDAÇÃO JONES DOS SANTOS NEVES
BIBLIOTECA

DIAGNÓSTICO DE BAIRRO PERIFÉRICO DA MICRO REGIÃO DE VITÓRIA
MOSTRANDO POTENCIALIDADES DO CADASTRO IMOBILIÁRIO PARA FINS
DE PLANEJAMENTO - CASO BAIRRO DIVINO ESPÍRITO SANTO - VILA
VELHA.



1. PROPOSTA DE TRABALHO:

1.1. Proposta Inicial:

A proposta inicial do nosso trabalho consistia em fazer uma atualização do cadastro imobiliário, para fins de planejamento, do município de Vila Velha, pertencente à microrregião de Vitória - Espírito Santo. Esse cadastramento teria uma dimensão setorial, para efeito de estudo.

1.2. Alteração da Proposta Inicial:

A escolha do setor - bairro Divino Espírito Santo - deveu-se ao fato de termos acesso a um levantamento aerofotogramétrico de um vôo realizado em 1976 sobre o setor em questão.

O amadurecimento do grupo, no que concerne à alteração da proposta inicial, ocorreu à medida em que se buscaram fundamentos teóricos através de leituras de propostas para elaboração de cadastro, tais como: Cadastro Técnico de Joinville e Cadastro Metropolitano (CNPU).

Constatadas as potencialidades de cadastro imobiliário como coletor de dados primários essenciais ao planejamento, observamos ainda que, com o acréscimo de um questionário informal de cunho sócio-econômico, obteríamos um volume significativo de informações, devido à possibilidade de interrelacionamento entre os dados dos BCIs (Boletins de Cadastro Imobiliário) com os dados dos questionários informais.

O enfoque maior será dado ao manuseio de dados que possibilitem uma análise geral do bairro, seu crescimento, suas necessidades, suas tendências, para fins de planejamento. O cadastro imobiliário com cálculos de impostos será feito como amostra em uma quadra, para que se tome conhecimento da metodologia utilizada pela municipalidade.

Dessa forma, a proposta do grupo passa a ser, em síntese, após

coleta e análise dos dados dos BCIs e questionários, fazer um diagnóstico do bairro Divino Espírito Santo com base na amostra pesquisada, constatando a validade da utilização do cadastro para os fins propostos.

2. AMOSTRAGEM DE CADASTRO:

No cadastramento de Vila Velha, a Planta Fiscal se constituiu de zonas que não são delimitadas unicamente pelo espaço físico, mas principalmente pelas características de cada uma, como se mostra no mapa nº 14, em anexo. A essas zonas correspondem Unidades Fiscais (Territorial e Predial) como parâmetros que variam anualmente, seguindo percentuais determinados pela Comissão de Valores da Municipalidade. Fixado o parâmetro para cada zona, faz-se seu ajustamento para Unidades Monetárias, multiplicando-se a Unidade Fiscal fixada para aquele ano pelo salário mínimo descaracterizado do ano vigente (para 1977 = Cr\$ 544,00 e para 1978 = Cr\$ 744,00) e divide-se por 100, obtendo-se deste modo o valor por metro quadrado de terreno ou de área construída, sem levar em consideração quaisquer melhorias existentes (serviços públicos), melhorias essas que são levantadas pela aplicação de BCIs, como se segue no anexo I.

De posse da Planta Fiscal e dos BCIs devidamente preenchidos, parte-se para o cálculo do imposto, nas formulações a seguir discriminadas:

- Imposto Territorial:

$$\frac{AT \times TR}{30} = TF$$

onde: AT = área do terreno

TR = testada relativa

TF = testada fictícia

$$\sqrt{TF} \times IL \times IT \times VMT = VVT$$

onde: IL = índice de logradouro

VVT = valor venal do terreno

IT = índice territorial

VMT = valor monetário territorial correspondente
à zona conforme o ano,

sendo IL e IT levantados de acordo com os pesos dados nos BCIs.

- Imposto Predial:

$$AP \times IP \times VMP = VVI$$

onde: AP = área predial

IP = índice predial

VMP = valor monetário predial correspondente
à zona conforme o ano

VVI = valor venal do imóvel.

Somando-se VVT + VVI, acha-se o valor venal total do imóvel, sobre o qual se aplica a alíquota constante do Código Tributário.

No caso estudado, temos uma alíquota para residência com um valor igual a 0,0035; para comércio 0,0060, e para terreno 0,01.

É interessante observar que a alíquota territorial é a mais elevada, podendo se caracterizar aí uma política de adensamento, com a finalidade clara de se utilizar melhor a infra-estrutura existente.

Para caracterizar o imposto cobrado na região em estudo, optou-se por calcular o respectivo imposto na quadra 838, onde se detectou 6 unidades residenciais, 3 terrenos não edificados e uma unidade comercial (vide anexo II).

Nos lotes 1, 2, 3, 4, 7 e 8 existem as unidades residenciais que, de acordo com a metodologia utilizada para cálculo do imposto, dão os seguintes resultados:

Lote 1: Cr\$ 68,50 (alvenaria)

Lote 2: Cr\$ 25,64 (madeira)

Lote 3: Cr\$ 14,59 (madeira)

Lote 4: Cr\$ 30,46 (madeira)

Lote 7: Cr\$ 30,87 (madeira)

Lote 8: Cr\$ 30,87 (madeira)

Nos lotes 5, 6 e 9 temos áreas não construídas, com os seguintes valores:

Lote 5: Cr\$ 53,99

Lote 6: Cr\$ 57,35

Lote 9: Cr\$ 34,15

No lote 10, unidade comercial, o valor é de Cr\$ 82,43 (madeira).

É relevante salientar que a municipalidade cobra uma taxa mínima territorial e predial, estando a segunda diretamente ligada à estrutura da edificação; não foi possível determinar o instrumento de vinculação a que está sujeita a taxa mínima territorial.

Seus valores estão assim fixados:

- . Predial - alvenaria ... Cr\$ 163,20
- madeira Cr\$ 81,60
- . Territorial Cr\$ 54,40

Portanto, na quadra-amostra 838, o imposto a ser lançado pela Unidade Fazendária seria o mínimo, por razões óbvias, já esclarecidas anteriormente.

Uma curiosidade que vale ser ressaltada, quanto aos valores levantados nos BCIs para cálculo do imposto, é o fato de ser desconsiderado o patrimônio no índice de logradouro e, no índice predial, a finalidade, condição e tipo. Deve-se ainda observar a variação dos pesos fixados de acordo com as várias melhorias, enfatizando-se a proporção existente entre estes pesos nas diversas modalidades de melhorias.

Ainda com referência aos BCIs, sobressai o fato da existência de pesos elevados nos casos de serviços prestados por concessionárias e não pela municipalidade, havendo desta forma transferência indireta de verba do Estado para o município, tudo isso se verificando

no índice de logradouro.

2.1. Unidades Fiscais:

Territorial	Predial
$z_1 = 0,041$	$z_1 = 0,68$
$z_2 = 0,034$	$z_2 = 0,50$
$z_3 = 0,027$	$z_3 = 0,41$
$z_4 = 0,024$	$z_4 = 0,37$
$z_5 = 0,016$	$z_5 = 0,26$
$z_6 = 0,022$	$z_6 = 0,34$
$z_7 = 0,021$	$z_7 = 0,37$
$z_8 = 0,024$	$z_8 = 0,37$
$z_9 = 0,022$	$z_9 = 0,34$

2.2. Unidades Monetárias:

Territorial	Predial
$z_1 = 0,22$	$z_1 = 3,70$
$z_2 = 0,18$	$z_2 = 2,72$
$z_3 = 0,15$	$z_3 = 2,23$
$z_4 = 0,13$	$z_4 = 2,01$
$z_5 = 0,09$	$z_5 = 1,41$
$z_6 = 0,12$	$z_6 = 1,85$
$z_7 = 0,11$	$z_7 = 2,01$
$z_8 = 0,13$	$z_8 = 2,01$
$z_9 = 0,12$	$z_9 = 1,85$

Observação: a planta fiscal constitui-se de 23 zonas, tendo sido levantados os valores das 9 primeiras.

2.3. Cálculo do Imposto na Quadra 838:

LOTE 1

- construído
- estrutura: alvenaria
- uso: residencial

AT= 72	TR= 17	AP= 64
IL= 75	IT=140	IP=150
VVT= 6.036	VVP= 13.536	

Imposto Calculado = Cr\$ 68,50

Obs.: este valor implica em taxaçaõ mínima.

LOTE 2

- construído
- estrutura: madeira
- uso: residencial

AT= 80	TR= 10	AP= 64
IL= 75	IT= 80	IP=100
VVT= 2.789	VVP= 4.539	

Imposto Calculado = Cr\$ 25,64

Obs.: este valor implica em taxaçaõ mínima.

LOTE 3

- construído
- estrutura: madeira
- uso: residencial

AT= 64	TR= 8	AP= 25
IL= 75	IT= 80	IP= 55
VVT= 2.231	VVP= 4.539	

Imposto Calculado = Cr\$ 14,59

Obs.: este valor implica em taxaçaõ mínima.

LOTE 4

- construído
- estrutura: madeira
- uso: residencial

AT= 96 TR= 12 AP= 40
IL= 75 IT= 80 IP= 95
VVT= 3.346 VVP= 5.358

Imposto Calculado: Cr\$ 30,46

Obs.: este valor implica em taxaçaõ mínima.

LOTE 5

- não construído

AT= 72 TR= 17
IL= 75 IT=125
VVT= 5.399

Imposto Calculado = Cr\$ 53,99

LOTE 6

- não construído

AT= 77 TR= 18
IL= 75 IT=125
VVT= 5.735

Imposto Calculado = Cr\$ 57,35

LOTE 7

- construído
- estrutura: madeira
- uso: residencial

AT= 121 TR= 11 AP= 39
IL= 75 IT= 80 IP= 95
VVT= 3.597 VVP= 5.224

Imposto Calculado = Cr\$ 30,87

Obs.: este valor implica em taxaçaõ mínima.

LOTE 8

- construído
- estrutura: madeira
- uso: residencial

AT= 121 TR= 11 AP= 39
IL= 75 IT= 80 IP= 95
VVT= 3.597 VVP= 5.224

Imposto Calculado = Cr\$ 30,87

Obs.: este valor implica em taxaçaõ mínima.

LOTE 9

- não construído

AT= 120 TR= 10
IL= 75 IT= 80
VVT= 3.415

Imposto Calculado = Cr\$ 30,15

Obs.: este valor implica em taxaçaõ mínima.

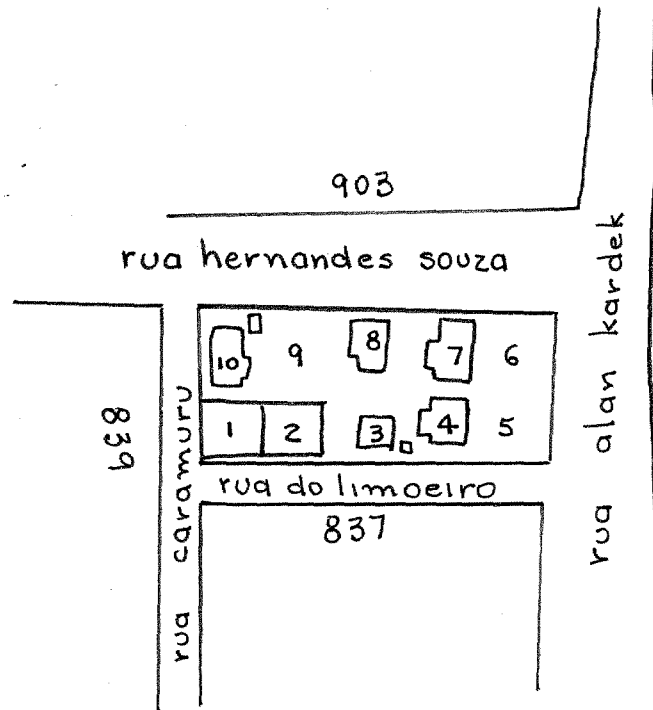
LOTE 10

- construído
- estrutura: madeira
- uso: comercial

AT= 117 TR= 22 AP= 40
IL= 75 IT=125 IP=105
VVT= 7.816 VVP= 5.922

Imposto Calculado = Cr\$ 82,43

A N E X O I I



Quadra 838

3. SITUAÇÃO E HISTÓRICO:

O bairro Divino Espírito Santo dista do centro de Vila Velha aproximadamente 1.300 metros, sendo sua ligação feita pela Avenida Luciano das Neves.

Para a pesquisa, foi tomada uma amostra do bairro, constando de 17 quadras, num total de 205 unidades pesquisadas.

A quase totalidade dessa área pertence à Prefeitura Municipal de Vila Velha. O primeiro aforamento foi feito a uma família que a loteou: Loteamento Cruz do Campo - herdeiros Goggi - decreto 288/56, realizando-se daí em diante sua ocupação efetiva.

A parte oeste, terrenos da família Bernardes da Silveira, constitui a área invadida e existem ainda áreas litigiosas no local.

A região se limita ao norte pelo loteamento dos Bernardes da Silveira, ao sul pelas terras pertinentes à família Gomes, a leste por área já loteada e a oeste pelas terras também pertencentes à família Bernardes da Silveira.

4. METODOLOGIA:

Definida a área a ser estudada, foi elaborado um questionário-piloto, constando de 5 perguntas, a ser distribuído entre alunos da escola de 1º grau existente na área - mapa nº 6 - com o intuito de preparar a população para uma pesquisa mais abrangente. Uma semana após o dia da entrega, os questionários foram recolhidos, e constatou-se a boa receptividade da comunidade em relação à pesquisa. A partir deste questionário-piloto, foi elaborado, com as devidas alterações, o questionário definitivo, composto de 11 perguntas de cunho sócio-econômico, a ser aplicado juntamente com os BCIs obtidos na Prefeitura. O próximo passo foi dividir a área em setores, distribuídos aos componentes do grupo, para ser efetuado o levantamento em campo.

Levantadas as 17 quadras, processou-se a codificação dos dados e, em seguida, a tabulação. Foram confeccionadas tabelas com todas as perguntas do questionário, mapeamentos e feitos os cálculos de imposto da quadra 838, que serviu como amostra.

5. DIAGNÓSTICO DO SETOR COM BASE NOS DADOS COLETADOS:

Área totalmente carente de saneamento básico - esgoto, água, drenagem, coleta de lixo, calçamento -, tem seu problema agravado por ser um terreno alagadiço. Não existe pavimentação em quaisquer vias de acesso, sendo que a via coletora Luciano das Neves possui calçamento ao longo de aproximadamente 500 metros, partindo do centro de Vila Velha, e se encontra em fase inicial o calçamento da rua Alan Kardec, no sentido oeste-leste.

O abastecimento de água se dá por uma rede geral que, no entanto, não possui pressão suficiente para fazer a água subir aos reservatórios, e a maioria da população só possui uma torneira ligada à rede, onde se servem. Existem ainda aqueles que abriram poços e os que não possuem qualquer tipo de abastecimento. Soma-se ainda a todos esses problemas a falta d'água, que é frequente.

O fornecimento de energia elétrica é também precário, e a iluminação pública não preenche as necessidades. A maioria das unidades que possuem instalações elétricas a têm de forma deficiente.

As construções são em geral de madeira, distribuídas aleatoriamente, sem respeitar demarcações. Existem com frequência, num mesmo terreno, vários "barracos" de tamanho mínimo, onde moram membros de uma mesma família, com suas novas famílias, respectivamente. A conservação das construções pode ser considerada má, pisos e esquadrias em sua maioria de tábuas, cobertura de telhas ou amianto, com raras casas possuindo forro interno.

No total de 205 unidades pesquisadas, temos que 14 % constituem casas geminadas.

O bairro é predominantemente residencial e os estabelecimentos comerciais são "vendas" situadas na parte da frente das construções, que funcionam como local de trabalho e residência. Essas "vendas" fornecem à população toda sorte de produtos, variando de padaria, mercearia, bar a loja de brinquedos, bijuterias, ferramentas. Aparecem também no bairro algumas serralherias, marcenarias e oficinas de conserto de geladeiras - serviços cujos raios de atuação extrapolam os limites do bairro.

A área é ainda servida por uma escola de 1º grau, na qual estudam 600 alunos em três turnos, e por uma escola de 2º grau que, embora não esteja dentro da área pesquisada, também possui um raio de influência que cobre toda região em estudo.

De todas as necessidades, o saneamento básico se apresenta como a mais premente. Não existe rede de esgotos, e algumas ruas possuem valas a céu aberto, onde são lançados os dejetos das poucas construções que possuem instalações sanitárias com encanamentos. Grande parte da população se serve de pequenos compartimentos externos com vasos diretamente ligados à fossa. São raros os que possuem chuveiro, e os poucos existentes dependem da pressão na rede para funcionar. Constatou-se ainda seu desuso devido ao fato de não se ter como drenar a água servida.

Tendo considerado como possuidora de instalações sanitárias toda a unidade que tivesse quaisquer tipos de instalações, 27% das construções pesquisadas não possuem nenhuma espécie de instalação sanitária, tornando a situação alarmante. A distribuição desse comportamento está caracterizada no mapa nº 4.

As fossas são construídas sem considerar qualquer padrão sanitário, e muitas vezes são simples "buracos cavados no quintal", que, quando cheios, são cobertos e abandonados. Sendo o terreno argiloso e, portanto, de difícil drenagem, e uma vez que o lençol freático aflora, as fossas transbordam quando em época de chuvas, agravando sensivelmente o aspecto sanitário da região.

5.1. Análise das Tabelas:

De posse dos questionários informais e BCIs devidamente preenchidos, partiu-se para a elaboração de tabelas dos dados considerados relevantes, dados estes que refletem o momento do pensamento da população entrevistada no período de 03 de outubro a 10 de novembro do corrente ano.

TABELA I

Pergunta nº 1 - "Gosta de morar aqui?"

Respostas	Valor Bruto	Valor Relativo
Sim	142	70 %
Não	63	30 %
Total	205	100 %

Fonte: Questionário Informal

Na pergunta nº 1 do questionário (Tabela I), nele introduzida para funcionar como meio de abordagem, verificamos que 70% da população respondeu afirmativamente. Analisando em paralelo a Tabela II quanto à ocupação (dados dos BCIs), temos que 71% das unidades entrevistadas se dizem proprietários não só do imóvel, mas também do terreno. Seria isto uma justificativa do igual percentual da Tabela I, para o fator "gostar de morar"?

TABELA II

Dados dos BCIs - Ocupação

Condição	Valor Bruto	Valor Relativo
Próprio	146	71%
Alugado	45	22%
Cedido	14	7%
Total	205	100%

Fonte: BCIs

A Tabela III retrata a opinião dos moradores em relação às necessidades básicas do bairro. Como vemos, a população considerou como principais deficiências: esgoto, calçamento e aterro, com 31%, 28% e 17%, respectivamente, coerentes com as aspirações da comunidade quanto à ação da Prefeitura, como é mostrado na Tabela IV, com 34% para calçamento, 29% para esgoto e 22% para aterro.

TABELA III

Pergunta nº 2 - "O que faz falta no bairro"?

Carência	Valor Bruto	Valor Relativo
Esgoto	63	31%
Calçamento	57	28%
Condução	12	6%
Aterro	35	17%
Água	15	8%
Outros*	20	10%
Total	202	100%

Fonte: Questionário Informal

* Farmácia 6
Saneamento 4
Segurança 2
Posto de Saúde. 4
Luz 4

TABELA IV

Pergunta nº 11 - "O que você gostaria que a Prefeitura fizesse no bairro?"

Serviço	Valor Bruto (Un.)	Valor Relativo
Esgoto	57	29%
Calçamento	68	34%
Condução	8	4%
Aterro	44	22%
Água	6	3%
Farmácia	2	1%
Saneamento	2	1%
Segurança	2	1%
Posto de Saúde	2	1%
Iluminação Pública	6	3%
Praça	2	1%
Total	199	100%

Fonte: Questionário Informal

Obs.: 6 unidades se omitiram.

De acordo com a Tabela V, em 55% das 199 residências moram de duas a cinco pessoas, e a média geral obtida, com base nos dados da pesquisa - 1.076 habitantes em 199 residências -, foi de 5,4 pessoas por unidade. Essa média coincide com dados da FIBGE (Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) em relação à média nacional. Considerando ainda que, em 32% das residências, moram de 6 a 8 pessoas, temos que, em 87% do total das unidades, residem de 2 a 8 pessoas.

TABELA V

Pergunta nº 5 - "Quantas pessoas moram na casa?"

Pessoas/casa	Unidades	%	População total	%
1	2	1	2	0
2	21	10	42	4
3	30	15	90	8
4	28	14	112	10
5	31	16	155	14
6	26	13	156	15
7	21	10	147	14
8	18	9	144	13
9	7	4	63	6
10	7	4	70	7
11	4	2	44	4
12	1	0	12	1
13	3	2	39	4
Total	199	100	1.076	100

Fonte: Questionário Informal

A população economicamente ativa do setor foi levantada a partir da pergunta nº 4, e é composta de 370 habitantes, o que representa 34% do total da população pesquisada, dado compatível com os obtidos pela FIBGE em estudos feitos no país. Verificou-se que em 52% do total das unidades apenas 1 pessoa trabalha, e em 36% de 2 a 3 pessoas, sendo que, nos 12% restantes, de 4 a 6 pessoas.

TABELA VI

Pergunta nº 4 - "Quantas trabalham?"

Pessoa/casa	Unidades	%	População Economicamente Ativa	%
1	105	52	105	29
2	47	23	94	25
3	26	13	78	21
4	15	8	60	16
5	3	2	15	4
6	3	2	18	5
Total	199	100	370	100

Fonte: Questionário Informal

Na Tabela VII, podemos observar que 58% da população economicamente ativa trabalha em Vila Velha, 23% fora de Vila Velha, 14% no próprio bairro e 5% em local não identificado. Salientamos aqui que a demanda de transporte para municípios vizinhos (23%), particularmente Vitória, se mostra extremamente significativa em face do estrangulamento existente no acesso rodoviário Vila Velha-Vitória.

TABELA VII

Pergunta nº 4₁ - "Onde trabalha?"

Local	Número de Pessoas	%
Bairro	52	14
Vila Velha	215	58
Fora de Vila Velha	84	23
Não Identificado	19	5
Total	370	100

Fonte: Questionário Informal

Pela Tabela VIII, verificamos que 41% da população economicamente ativa vai a pé para o trabalho, 34% demanda ônibus, 12% utiliza bicicleta e 4% outros meios de locomoção.

TABELA VIII

Pergunta nº 6 - "Qual o meio de locomoção?"

Meio de Locomoção	Valor Bruto	%
Ônibus	124	34
Bicicleta	46	12
Carro.	32	9
A pé	151	41
Outros	17	4
Total	370	100

Fonte: Questionário Informal

Analisando as Tabelas VII e VIII, concluímos que 86% dessa população demanda serviços de transporte. Excluindo desses 86% os que se locomovem através de carro próprio, bicicleta e outros meios não identificados, vemos que 61% dessa população seria a que realmente necessita de transporte coletivo; mas ocorre que, pela Tabela VII, apenas 34% utiliza este tipo de transporte. Seria isso um sintoma da carência de transporte coletivo somada à falta de recursos financeiros da população?

Quanto à Tabela IX, podemos observar que os resultados obtidos são compatíveis com os da Tabela VII, pois dos 72% que trabalham no próprio município, 52% almoçam em casa, sendo isto razoável devido à proximidade do local de trabalho em relação à residência.

TABELA IX

Pergunta nº 5 - "Das que trabalham, quantas almoçam em casa?"

Almoça em casa	Valor Bruto	%
Sim	194	52
Não	176	48
Total	370	100

Fonte: Questionário Informal

Analisando o setor comercial, vemos pela Tabela X que 51% das famílias demandam produtos de primeira necessidade em vendas (79% das quais localizadas no bairro), 23% se abastecem em supermercados (outros) situados em bairros próximos e 26% em vendas, feiras e outros estabelecimentos situados fora e dentro do município, como mostra a Tabela XI.

TABELA X

Pergunta nº 7 - "Onde fazem compras?"

Local de Compras	Valor Bruto	%
Venda	101	51
Feira	10	5
Outros	46	23
Venda/Feira	28	14
Venda/Outros	2	1
Feira/Outros	12	6
Total	199	100

Fonte: Questionário Informal

TABELA XI

Pergunta nº 7 - "Localização das vendas e feiras
(preferências)"

Venda	Valor Bruto	%
No bairro	104	79
Fora do bairro	27	21
Total	131	100

Feira	Valor Bruto	%
Em Vila Velha	34	68
Fora de Vila Velha	16	32
Total	50	100

Fonte: Questionário Informal

Constatamos, portanto, que o baixo poder aquisitivo influencia no tipo de alimentação, pois pequena percentagem da população se abastece em feiras e supermercados. A maioria utiliza as vendas do bairro, já que estas oferecem produtos de uso cotidiano. Esse tipo de comportamento se justifica pelo fato de que esses estabelecimentos lhes proporcionam uma forma de atendimento e de pagamento mais adequados a seus costumes — caderno de anotações para pagamento no fim do mês e facilidade na aquisição da mercadoria por intermédio de terceiros. Poderia isto caracterizar uma tendência de bairros de baixa renda ainda não consolidados?

Na Tabela XII, vemos confirmada a carência de atividades de lazer na região. Grande parte da população fica em casa aos domingos, o que pode ser explicável pelo fato do bairro não estar solidificado — daí os moradores aproveitarem as folgas

para fazer melhorias nos seus "barracos" e "biscates" (atividades informais). Alto percentual vai à Igreja e faz visitas a amigos e parentes.

TABELA XII

Pergunta nº 8 - "O que vocês fazem no domingo?"

Tipo de Lazer	Valor Bruto	%
Futebol	13	6
Praia	20	9
Igreja	76	34
Praça	2	0
Televisão	45	20
Centro Comunitário	2	0
Outros	71	31
Total	229	100

Fonte: Questionário Informal

A composição da população pesquisada, quanto à proveniência, nos é mostrada pela Tabela XIII. Os 57% que indicaram Vila Velha como local de moradia imediatamente anterior constituem um fluxo interno dinâmico relativo ao bairro onde foi levantada a amostra e aos circundantes.

Um número significativo de moradores (21%) provém de locais fora da microrregião de Vitória. Este fluxo é atraído devido à forte polarização exercida pelo núcleo conurbado dessa microrregião e expulso para bairros periféricos carentes, como o estudado, pelo processo de interligação centro-periferia.

TABELA XIII

Pergunta nº 10 - "Onde morava antes?"

Local	Valor Bruto(Un.)	%
Vila Velha	111	57
Microregião de Vitória	20	10
Fora da microregião de Vitória	42	21
Fora do Estado	24	12
Total	197	100

Fonte: Questionário Informal

Obs.: 6 estabelecimentos comerciais.

2 unidades residenciais não responderam.

A recente densificação do bairro pode ser constatada pela Tabela XIV, pois o percentual da população que reside no local há menos de 10 anos é 73%, sendo que a parcela mais relevante deste total (27%) é referente àqueles que residem no local há 1 ano ou menos.

TABELA XIV

Pergunta nº 9 - "Há quanto tempo mora aqui?"

Tempo(anos)	Valor Bruto (Un.)	%
(0 - 1]	54	27
(1 - 2]	17	9
(2 - 3]	14	7
(3 - 5]	28	14
(5 - 10]	32	16
(10 - 15]	22	11
(15 - 20]	19	10
(20 - 25]	6	3
> 25	6	3
Total	198	100

Fonte: Questionário Informal

Obs.: 7 unidades são estabelecimentos comerciais, onde não reside ninguém, incluindo ainda este número moradores que não souberam definir o tempo em que residem no local.

5.2. Análise dos Mapas:

O mapeamento foi feito com a intenção de auxiliar a visualização da área e de seus problemas. Foram feitos os seguintes mapas:

- Situação
- Principais Acessos
- Divisão das Quadras
- Instalação Sanitária (dados dos BCIs)
- Necessidades da Região (dados do Questionário Informal)

- Equipamentos
- Infra-estrutura
- Crescimento 1
- Crescimento 2
- Crescimento 3
- Crescimento 4
- Tendência da Região - Opção 1
- Tendência da Região - Opção 2
- Zonas Fiscais

Os três primeiros mapas procuram posicionar as quadras pesquisadas a nível de microrregião, município e bairro. O primeiro mostra a microrregião de Vitória, caracterizada por suas rodovias, situando o município de Vila Velha e a área em estudo; o segundo apresenta o município de Vila Velha, alguns de seus bairros, a área levantada e os eixos de ligação da área com os bairros cujos equipamentos são por ela utilizados; o terceiro mapa nos dá uma visão geral da distribuição das quadras pesquisadas.

Para cada quadra, foi calculado o percentual de unidades que não possuem quaisquer tipos de instalações sanitárias, conforme se vê no mapa nº 4.

Com base nos dados da Tabela XV, referentes à pergunta nº 5 do questionário - "O que faz falta no bairro?" -, reunimos no mapa nº 5 os percentuais por quadra das três prioridades reivindicadas pelos moradores questionados - esgoto, aterro e calçamento.

TABELA XV

Quadra	Número de Casas	Percentual			
		Esgoto	Aterro	Calçamento	Outros
392	11	9	9	55	27
753	22	9	14	32	45
833	20	20	5	55	20
834	11	18	18	45	19
835	1	-	-	-	100
836	9	33	44	11	12
837	19	42	5	11	42
838	5	20	20	-	60
839	15	60	33	-	7
840	10	40	40	20	-
843	12	33	17	17	33
844	12	42	-	25	33
845	14	43	7	21	29
846	11	9	-	36	55
903	9	66	11	-	23
904	11	18	-	27	55
1938	15	13	-	47	40

O mapa nº 6 retrata a situação e a quantidade dos equipamentos encontrados na área em questão, e o mapa nº 7, a infraestrutura básica existente, com base na pesquisa realizada em campo; para efeito de projetos específicos, as redes traçadas devem ser comparadas com as redes das concessionárias.

Nos quatro mapas seguintes, obtidos através dos levantamentos aerofotogramétricos de vôos realizados em 1971, 1976 e de informações da pesquisa de campo, procuramos mostrar que o crescimento do bairro em estudo se deu aleatoriamente. Observou-se

ainda que, a partir dos últimos seis anos, a densificação vem ocorrendo de forma mais acentuada.

6. TENDÊNCIAS DE EXPANSÃO:

Conhecidas as tendências de ocupação do município de Vila Velha, podemos observar que o bairro Divino Espírito Santo está sendo gradativamente comprimido pela expansão do Centro e pela expansão litorânea. Essa expansão acarretará melhorias na área estudada, valorizando sobremaneira os terrenos, até o ponto em que os atuais moradores, por não mais poderem arcar com o ônus, irão conseqüentemente sendo expulsos. Esta se nos apresenta como uma perspectiva natural para o bairro.

Existe ainda a ser levada em conta uma segunda hipótese: estando o PROFILURB (Programa de Financiamento de Lotes Urbanizados - BNH) instalado nas imediações da área estudada, há a possibilidade da COHAB vir a englobá-la. Essa possibilidade encontra fundamento em observações tais como: a região possui raras edificações; pertence praticamente a três donos (Prefeitura, família Bernardes da Silveira e família Gomes); está localizada na zona cuja unidade fiscal é a de menor valor no município; a recente construção de um grupo escolar e um centro comunitário de grande porte pelo Governo do Estado dentro da área do PROFILURB com capacidades aparentemente superiores às demandadas pelo Programa.

Esta possibilidade nos foi confirmada pela preocupação demonstrada por alguns moradores, durante a aplicação dos questionários, em saber se aquilo seria um levantamento para a COHAB.

APÊNDICE1. Sugestões Gerais:

Tendo em vista o envolvimento grupo-comunidade gerado pelo levantamento de campo, e diante das necessidades prementes do local - observadas a partir do contato direto com a população -, parece-nos oportuno sugerir, a nível de estudo, ao órgão público responsável alguns benefícios básicos à região.

Dado o alto índice de trabalhadores em construção civil dentre os moradores do local, existe a possibilidade da construção, em mutirão, de um centro comunitário com material fornecido pela municipalidade. Isto posto, seria determinada uma área para sua construção, levando em consideração espaço suficiente para também conter equipamentos de lazer, inexistentes no local.

Uma vez implantado o centro comunitário, e seguindo o mesmo processo, poderia ser construída uma rede de esgotos com manilhas fornecidas pela Prefeitura ou por alguma doação a este centro.

Sugerimos ainda um estudo do solo para verificar a possibilidade de diminuição do seu teor de umidade, através da plantação de uma espécie de eucalipto, em grau suficiente para sua melhor utilização.

Não sendo a área prioritária à municipalidade, no que concerne à implantação de serviços de infra-estrutura básica, a exemplo de calçamento, e em presença do alto percentual de respostas à pergunta referente à ação da Prefeitura (aterro - 22%), sugerimos aterro com areia, pó de pedra ou outro material adequado, para as vias de circulação interna do bairro, facilitando assim a locomoção dos moradores locais.

2. Agradecimentos:

- Ao orientador André T. Abe, que nos acompanhou durante toda a elaboração do trabalho, dando-nos todo o apoio e incentivo.
- Ao Prefeito de Vila Velha, Dr. Américo Bernardes da Silveira, pelo fornecimento de dados relativos ao cadastro imobiliário e concessão de espaço físico para a realização do trabalho.
- À Fundação Jones dos Santos Neves, pelos serviços de suporte burocrático-administrativos oferecidos à equipe de trabalho.

BIBLIOGRAFIA

- Instruções para Elaboração de Cadastros Imobiliários para Cidades com até 10.000 Unidades Cadastráveis nas Zonas Urbanas .
Ministério do Interior - SERPHAU/SUDAM
- Cadastro Técnico de Joinville.
Termo de Referência - PROPLAN
- Esquema para Implantação de Cadastro Técnico da Microrregião.
M.Roberto/PLANORTE:
Termo de Referência
Grande Vitória: Plano de Desenvolvimento Integrado - cap. III - 1971
- Cadastro Técnico do Distrito Federal.
Palestra - UnB - julho de 1976
- Lei nº 14/1970 - institui o Código Tributário do Município de Conceição do Castelo - ES.
- Levantamento^s Urbanos à escala 1/5.000.
Engº Osmar Olyntho Muller
SUDESUL
- Cadastro Metropolitano - CNPU.



EQUIPE DE TRABALHO

- Landualdo W. de Oliveira Economia
- Luciene Beccacici Esteves Engenharia Civil
- Maria Edilene Melo da Paz Economia
- Ronaldo Gonçalves Vianna Economia
- Rosângela Lopes Lima Engenharia Civil
- Sandra Carvalho de Berredo Arquitetura
- Sarah Maria Monteiro dos Santos Engenharia Civil

