

# Morar em Vitória, no futuro, será um privilégio

Cristina D'Avila

Morar em Vitória será um privilégio para poucos. A valorização dos terrenos e a escassez de áreas vazias tende no futuro a intensificar na cidade um movimento dos segmentos da classe média e de baixa renda para os municípios da Serra e Vila Velha, principalmente, já iniciado hoje. Outra mudança é daqueles que não vêm conseguindo se manter em áreas nobres na ilha e estão se deslocando para bairros mais simples até pela queda do poder aquisitivo em razão da crise econômica. A extensão geográfica da capital é de 81 quilômetros quadrados apenas.

Estas conclusões preliminares são resultados de um estudo sobre o mercado imobiliário na Grande Vitória feito por um grupo de técnicos do Instituto Jones dos Santos Neves (IJSN). Com base na classificação usada pela Companhia Espírito-Santense de Saneamento (Cesan) dos tipos de moradia abastecidos de água pela empresa, em abril de 91, a economista Esther Miranda do Nascimento observou sinais que indicam a concentração de elevados padrões de construção em Vitória daqui para frente.

Hoje, 66,7% das 9005 habitações com padrão superior e especial (vide tabela) da região metropolitana da Grande Vitória estão na capital. Vila Velha vem em seguida com 20,8% desses tipos de imóveis, depois Serra com 9,9%, Cariacica e Viana. O que predomina na capital, porém, são habitações de tipo padrão, correspondendo a 52,1% das 66,764 existentes no município.

A migração de um contingente que não vem conseguindo morar em bairros sofisticados na Capital, como os próximos à orla marítima, para regiões como Maruípe, Tabuazeiro, Bairro de Lourdes tem elevado o padrão das habitações nessas zonas menos valorizadas. Essas áreas estão tendo nos últimos anos o perfil médio de moradias do tipo popular transformados em padrão. Situação semelhante vem ocorrendo em Jardim da Penha e Jardim Camburi, cujos tipos de construção passa do padrão para o padrão superior, segundo a técnica do IJSN. A mobilidade da população está trazendo a "elitização" desses bairros, no entendimento do grupo de estudos do Instituto.

## Valorização

Outros estão deixando a Capital para morar em Itapoã, Itaparica (em Vila Velha), Laranjeiras, Manguinhos, Jacaraípe e outros bairros não mais por livre e espontânea vontade. Nessa condição estão, por exemplo, assalariados de renda média, que moram de aluguel em Vitória ou não têm como construir sua casa própria devido ao alto custo do terreno, além de recém-casados, de acordo com Esther Miranda. O segmento de menor renda mi-



A verticalização e a especulação imobiliária são fatores que preocupam os arquitetos nos projetos de moradia

Foto de Nestor Müller

## A relação entre os municípios

MUNICÍPIOS	RÚSTICO	POPULAR	PADRÃO	PADRÃO SUPERIOR	ESPECIAL
Vitória	11.914	14.040	34.800	4.017	1993
Vila Velha	12.270	18.848	30.966	1.489	390
Cariacica	17.004	21.561	14.912	207	13
Serra	6.890	27.482	16.176	711	181
Viana	1.517	3.755	558	04	0

Fonte: Companhia Espírito-Santense de Saneamento (Cesan)

grou para conjuntos habitacionais com menos infra-estrutura na Serra, como Feu Rosa, Marajá e Cariacica.

Por causa da Terceira Ponte, os bairros localizados na orla de Vila Velha tendem a ser ocupados pela classe média alta, assim como já ocorre nas Ilhas do Boi e do Frade, parte da Praia do Canto, Mata da Praia hoje. O que determina isso, para Esther Miranda, é a proximidade daquele município com a Capital, agora a poucos minutos de distância. O mar, a urbanização da orla de Vila Velha e parte dos edifícios de alto padrão construídos lá valorizaram a região com grandes vazios. Sem a regidez do Plano Diretor Urbano limitando o número de gabaritos, como acontece em Vitória, Vila Velha acabou atraindo grande parte dos investimentos da construção civil para lá. O custo menor da terra também propiciou um aumento da margem de lucros desses empresários.

Dos mais de 9.000 lotes desocupa-

dos em Vitória, identificados pela Prefeitura, através de uma empresa de Consultoria, Esther Miranda acredita que as áreas com fim residencial serão ocupadas pelo segmento de alto poder aquisitivo, nem que sejam adquiridas como forma de investimento. A grande maioria desses terrenos está localizada em Jardim Camburi, parte da Praia do Canto e Jardim da Penha. Foram excluídas desse levantamento as áreas do aeroporto e o loteamento Santa Terezinha situado ao final do bairro Jardim Camburi.

## Morros

Dados preliminares, indicam que a maioria das transações imobiliárias em Vitória envolve apartamentos; terrenos, em Vila Velha, e casas na Serra, com base numa amostra de 30% das fichas do recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) das Prefeituras referente ao ano de 1990. Os municípios de Cariacica e Viana não chegaram a ser pesquisadas

porque o IJSN decidiu restringir o universo da pesquisa à apenas três municípios. O maior número de transações imobiliárias aconteceu em Vila Velha, na Praia da Costa, Barra do Jucu, Itaparica, Itapoã, Ponta da Fruta, Centro, Santa Mônica, Cobilândia e Glória. Na capital, elas ocorreram na Praia do Canto, Jardim Camburi, Jardim da Penha, Centro, Mata da Praia, Bento Ferreira, Goiabeiras, Santo Antônio e Bairro de Lourdes.

Esther Miranda vê a consolidação da ocupação dos morros e áreas da periferia de Vitória invadidas, como São Pedro, cujo padrão das construções está melhorando em razão da urbanização dessas áreas com ruas pavimentadas, escolas, ônibus próximos e o outros que tendem a valorizar essas moradias. O padrão das construções nos morros sofre uma queda nas partes mais elevadas, onde estão localizados barracos de madeira na maioria das vezes.

## Espaços são mal-utilizados

O secretário de Planejamento de Vitória, Fernando Bettarello, vê a criação da região metropolitana como forma de se evitar a elitização dos espaços na capital. Outros vêem a lógica de que a cidade está se esgotando em termos de áreas para expansão beneficiando o discurso da verticalização e o especulador imobiliário, como o professor universitário Kléber Frizzera.

Frizzera defende a posição de que a cidade precisa ser adensada nas regiões vazias. Ele estima que a uma taxa de crescimento de 2% ao ano daria para se dobrar a população da capital de quase 260 mil pessoas nos próximos quarenta anos. Ele lembra dos terrenos disponíveis em Jardim Camburi, Jardim da Penha e da região do aeroporto que no futuro deixará a capital. A previsão da PMV é que no ano 2.010 mais 100 mil pessoas residam em Vitória.

## Verticalização

O arquiteto entende que há uma confusão entre verticalização e adensamento hoje em Vitória, quando se discute a revisão do Plano Diretor Urbano. Ele defende edifícios de quatro pavimentos e prédios elevados restritos apenas ao uso comercial no centro da cidade. Ele entende que as pessoas estão indo morar na periferia de Vitória não por conta de um planejamento urbano equivocado da cidade, mas por causa da crise dos salários.

Ele vê uma deformação do mercado da construção civil que só investe para uma classe média alta em Vitória sem se arriscar num segmento mais popular. A situação, para ele, agrava-se na medida em que os investidores oficiais no setor de habitação — Cohab e Inocoop-ES — não investem aqui. Com isso, a tendência, para ele, é de se aumentar a segregação das áreas nobres, de alto padrão, como Jardim da Penha, Praia do Canto e Bento Ferreira, do resto da cidade ficar vazio, sem habitações.

Se existisse um imposto alto para provocar a desova das áreas vazias e o PDU fixasse incentivos, como a isenção de impostos, para

os que construam em seus terrenos, Frizzera entende que a cidade teria um crescimento mais animado.

## Esvaziamento

O presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci), Daniel Alves, vê o esvaziamento da cidade na medida em que a classe média tem se deslocado para a periferia da capital. A não-produção de loteamentos voltados às classes de renda média e média-alta da população e a inexistência de financiamento por parte do Sistema da Habitação para o usuário construir unidades têm provocado esta situação. Por sua vez, a indústria da construção civil atua hoje para atender às classes média-alta e alta até porque o Governo federal, segundo Daniel, privilegiou o financiamento para empresas.

Tudo isso condiciona a população a morar dentro do que a indústria da construção civil fizer, acha ele. Sem contar que a topografia da cidade não ajuda a instalação de novos loteamentos por causa dos morros, mangues, áreas verdes e extensão geográfica reduzida da capital. Nem as ilhas do Boi e do São Frade exceção neste processo, observou o presidente do Creci. Ele alega que 70% daqueles terrenos estão vazios por causa da questão da segurança, embora sejam muito valorizados. O segmento de alta renda tem optado pelos apartamentos para morar.

O superintendente regional da Encol, Hudson Barcelos Regiani, analisa Vitória como uma cidade com 40% de sua área não-edificante — maciço central, Ufes, aeroporto, porto de Tubarão, reserva do Lameirão. Os 60% restantes estão edificadas ou vazias. Tendo a densidade de 600 habitantes por hectare como limite, ele entende que ainda há capacidade para 500 mil pessoas ainda residirem na capital nas áreas disponíveis. Isto através de construção de prédios ocupando menos terrenos, porém mais altos — com a forma estreita e longa. Assim, ele, acha que a migração para outras regiões seria reduzida porque apartamentos tendem a ter seus preços reduzidos.