

# Loteamentos ocupam periferias da Grande Vitória

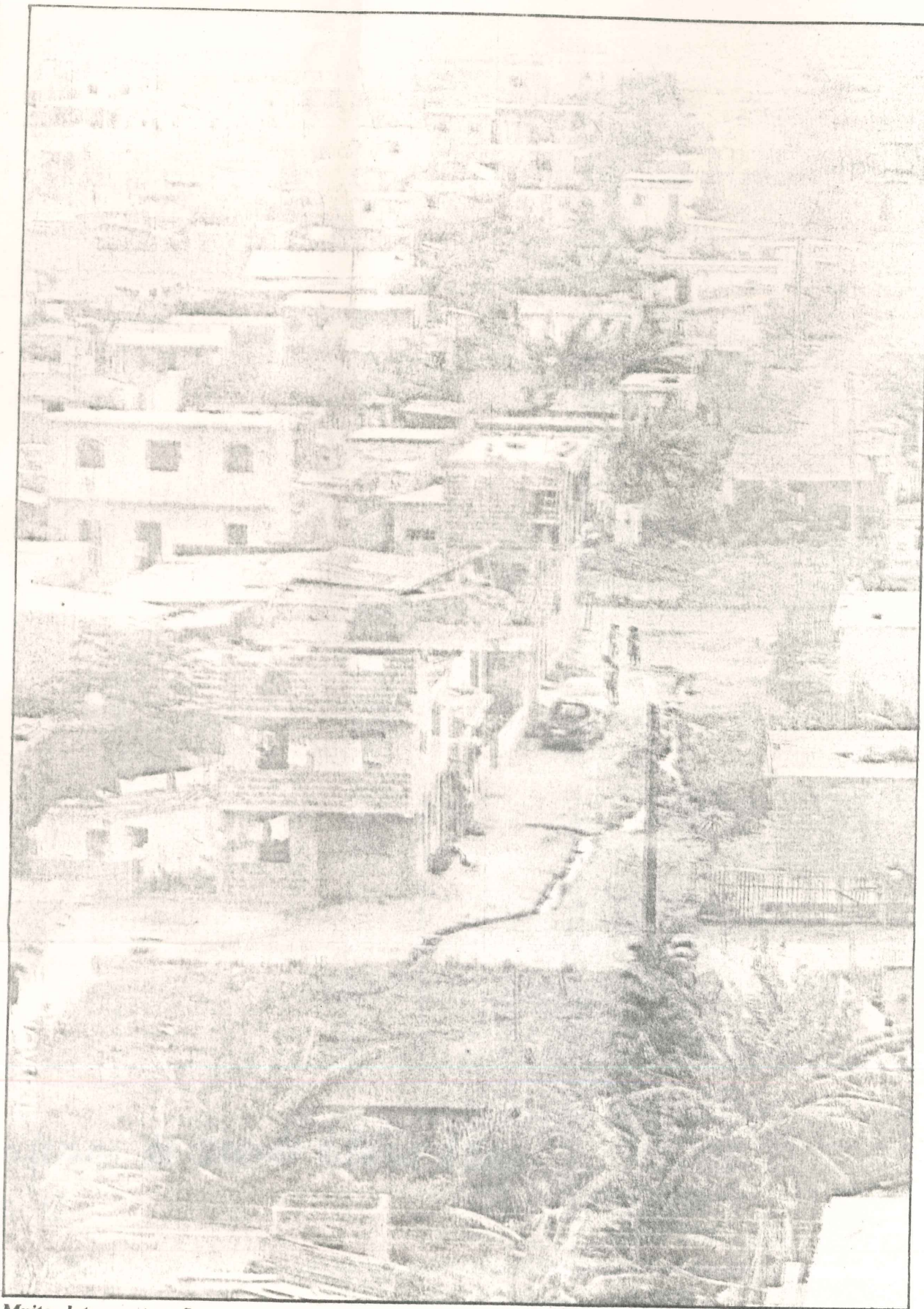
Uma verdadeira explosão de loteamentos está acontecendo na área periférica da Grande Vitória, muitos sem nenhuma infra-estrutura. Não há estudos ou dados oficiais sobre o assunto, muito menos previsão sobre a quantidade de lotes. As próprias imobiliárias se omitem em dar uma visão panorâmica, repassando somente informações sobre os seus próprios loteamentos. Para se ter uma idéia, somente a Imobiliária Marazul está comercializando quase 30 loteamentos na periferia de Cariacica, em locais como Formate, Novo Brasil, Piranema, Cruzeiro do Sul e Santo André.

A gerente da empresa, Geisa Cristina Soares Silva, explica que muitos desses loteamentos já são antigos e, portanto, estão habitados. Por isso, contam com uma certa infra-estrutura, como rede de água e energia elétrica. Ela cita, por exemplo, que uma parte do loteamento Vale dos Reis, região de Piranema tem água, luz e até ônibus.

O número de lotes varia muito, segundo Geisa Silva. O loteamento Cordovil, localizado no Bairro Rio Marinho, tem 203 lotes. Mas há outros nomes bem mais sugestivos como Flor do Campo, que conta com 577 lotes. Já o loteamento Vale dos Reis é subdividido do número I ao IV, totalizando 1.536 lotes. Os preços praticados variam, dependendo do local. No Vale dos Reis, os lotes estão cotados entre CR\$ 40 mil e CR\$ 100 mil à vista. O tamanho varia de 250 a 300 metros quadrados. Em Cruzeiro do Sul e Rio Marinho, os preços vão de CR\$ 70 mil a CR\$ 150 mil.

Segundo a gerente de Marazul, a procura é grande, já que grande parte destes loteamentos já tem casas construídas e certa infra-estrutura. Toda esta expansão para a periferia da Grande Vitória é devido à falta de espaços, principalmente em Vitória, acredita Geisa Silva. Para ela, a única saída para as pessoas que não têm casa própria e não contam com muitos recursos financeiros é morar na periferia mesmo.

O gerente comercial da Cesan, Sebastião Fortes Coelho explica que todo e qualquer loteamento formal tem por lei a obrigação de dotar o empreendimento de toda infra-estrutura, incluindo redes de água, energia elétrica, esgoto e urbanização.



Muitos loteamentos não possuem infra-estrutura, principalmente água, esgotos e energia

## Área desocupada gera mais de 80 mil lotes

Área desocupada e rarefeita no litoral Sul do Espírito Santo atinge 44,71 quilômetros quadrados, que representam 80.726 lotes vagos, que poderiam abrigar uma população presumida de 334.054 pessoas. Os dados constam do Projeto de Macrozoneamento Costeiro do Litoral Sul, elaborado pelo Instituto Jones Santos Neves, em 92.

Em Vila Velha existe uma área vazia de 19,20 quilômetros quadrados, que dariam lugar para 34.667 lotes vagos e abrigariam uma população presumida de 137.181 pessoas. Em Guarapari, a área soma 20,28 quilômetros quadrados, com 36.617 lotes vagos, que serviriam para dar moradia a 158.185 pessoas. Em Anchieta, a área atinge 3,64 quilômetros quadrados, totalizando 6.572 lotes, para uma população de 26.879 pessoas. Piúma conta com área vazia de somente 1,59 quilômetro quadrado, com 2.870 lotes, para 11.709 pessoas. Os lotes vagos foram calculados em 360 metros quadrados.

### Mancha urbana

A mancha urbana da região totaliza 87,10 quilômetros quadrados. O processo mais violento de parcelamento do solo foi iniciado na década de 70 e induzido pela construção da Rodovia ES-60 (Rodovia do Sol). Extensas áreas foram loteadas permanecendo outras ociosas. Cerca de 60% do total de mancha urbana são formados por loteamentos vazios e ocupação rarefeita. Isto significa 80.726 lotes vagos de 360 metros quadrados, que poderiam abrigar 334.054 habitantes, cerca de 96% da população fixa total dos municípios da região. Isso sem contar com a oferta de terrenos dos loteamentos aprovados e ainda não

implantados.

Segundo as pesquisas do Instituto Jones Santos Neves, 88% da mancha urbana foram formados na década de 70. Num primeiro momento, logo no início da construção da Rodovia do Sol, a mancha urbana foi se prolongando no município de Vila Velha em direção Centro-Itapoã e fez surgir os loteamentos da Barra do Jucu. Daí o prolongamento foi para o Sul e a mancha passou a anexar indiscriminadamente novas áreas, com vegetação de interesse para a preservação ambiental ou sem aptidão física para a urbanização, tornando-se, hoje, dez vezes maior do que a existente até 1970.

No núcleo primordial do litoral Sul, somente 0,28 quilômetro quadrado estava ocupado, totalizando somente 0,32% do total. Até 1950, a área ocupada era de 0,91 quilômetro quadrado, atingindo 1,05%. De 1950 a 1970, a área aumentou para 8,71 quilômetros quadrados, atingindo 10%. De 1970 a 1992, a área subiu para 77,20 quilômetros quadrados, somando 88,63%. Hoje, a mancha urbana atinge 87,10 quilômetros quadrados, conforme o Instituto Jones.

A pesquisa do Instituto Jones também inclui a questão da sazonalidade para indicar outro fator de ociosidade de moradias. Só para se ter uma idéia, Guarapari conta com 15.070 domicílios ocupados e 14.555 não ocupados. Vila Velha tem 67.754 casas ocupadas para 9.422 desocupadas. Piúma vem em terceiro lugar, com 2.413 unidades ocupadas e 2.322 não ocupadas. Anchieta conta com 3.550 domicílios ocupados e 1.534 desocupados. A desocupação dos imóveis se dá no período da baixa temporada turística.