



Os terrenos sem ocupação acarretam perda de receita de CR\$ 3,75 bilhões, por ano, à Prefeitura de Vitória

Terrenos desocupados são 17% do município de Vitória

José Antônio Sarcinelli

O município de Vitória tem hoje em terrenos desocupados o equivalente a praticamente 17% de sua área física. Mais precisamente, 16,97%, segundo detalhado estudo da Prefeitura. As centenas desses terrenos acarreta, à Prefeitura uma perda anual de receita da ordem de US\$ 2,25 milhões (CR\$ 3,75 bilhões). A quantia expressa o quanto o órgão poderia arrecadar a mais, de impostos próprios e transferências, caso a cidade estivesse abrigoando, a partir da ocupação destas áreas, um número maior de moradores e empresas. "Mais pessoas estariam trabalhando e consumindo. A economia do município teria um grau de desenvolvimento maior que o atual", avalia o secretário municipal da Fazenda, Neivaldo Bragatto.

O secretário revelou que o órgão fatura por ano cerca de US\$ 75 mi-

lhões (CR\$ 125,1 bilhões) e que esta receita poderia estar acrescida de 3% (US\$ 2,25 milhões) se parte das terras urbanas não estivessem sendo retidas. Bragatto acredita que se pelo menos mil destes terrenos fossem ocupados, à curto prazo, por prédios residenciais, a oferta de apartamentos cresceria em quase 11 mil unidades. "Haveriam mais 11 mil famílias contribuindo com o ISS, o ITBI, o ICMS, o IVV e o IPTU", calculou.

Impacto

Nas contas do secretário, havendo esta ocupação em massa dos lotes e glebas ociosos, num primeiro momento o principal impacto é na receita do imposto sobre transmissão de imóveis, o ITBI, que corresponde a 2% do valor venal do bem. "É quando ocorre a transferência da posse da construtora para o novo morador", explicou. No âmbito do imposto sobre a pro-

priedade do imóvel, o IPTU, num segundo momento, a tendência entretanto é estabilização, uma vez que a alíquota, que para a terra nua é de 3%, cai para 0,25% para o imóvel edificad.

Estes dois impostos proporcionam, dentro do universo atual de contribuintes, US\$ 7 milhões (CR\$ 11,67 bilhões) por ano ao órgão. O peso dentro do total da arrecadação equivale a quase 10%. Dentre eles, o mais significativo é o IPTU, com US\$ 7 milhões (CR\$ 10 bilhões) anuais, ou seja, 8% do total. "O IPTU contou neste ano com 100 mil contribuintes. Este universo cresceria no mínimo 10%", acrescentou.

Neivaldo Bragatto lembrou que a maior parte das áreas ociosas estão em bairros nobres e quem tem poder aquisitivo para adquirir casas ou apartamentos nestes locais é a classe média.

Jardim Camburi tem mais áreas vazias

Entre lotes e glebas, as áreas da capital desprovidas de qualquer tipo de edificação somam 4,68 milhões de metros quadrados. Em relação ao total da área urbana, este espaço desocupado equivale a 16,97%, segundo pesquisa realizada pela Secretaria de Planejamento da Prefeitura, em 91, por ocasião da composição de uma base de dados para a elaboração de uma nova proposta de Plano Diretor Urbano (PDU).

O estudo, segundo o titular da pasta, Guilherme Dias, é atual na medida em que não ocorreu desde então nenhum fenômeno novo no mercado imobiliário que resultasse numa ocupação acelerada destes espaços. A pesquisa, conforme salientou, mostra todos os vazios existentes nas sete regiões administrativas. A área urbana considerada pelos técnicos envolvidos no trabalho foi aquela refetente ao somatório das áreas dos bairros. Foram excluídas as áreas de preservação ambiental e as áreas portuárias e aeroportuárias.

Dentre as sete regiões administrativas, a que concentra o maior número de terras vazias é a de Jardim Camburi, com 1,54 milhões de metros quadrados na forma de lotes e 984,16 mil metros quadrados de glebas. A soma destes espaços equivale a 53,95% do total da área ociosa do município. A região da Praia do Canto aparece em segundo lugar na pesquisa, com 864,6 mil metros quadrados, o correspondente a 18,45%. A terceira região em concentração de lotes e glebas desocupadas é a de São Pedro, com 648,5 mil metros quadrados, 13,84% do total.

Áreas ociosas em Vitória

Regiões administrativas	Área urbana (m ²)	Vazios intra-urbanos (lotes)(m ²)	Vazios em gleba (m ²)
I - Centro	1.661.400	6.925	-
II - Santo Antônio	2.402.000	100.075	35.911
III - Bairro de Lourdes	4.134.900	205.550	46.818
IV - Maruípe	3.695.300	99.562	148.621
V - Praia do Canto	5.280.300	864.600	-
VI - Jardim Camburi	7.763.600	1.543.250	984.165
VII - São Pedro	2.076.300	97.775	550.734
Total	27.594.300	2.917.737	1.766.249



Fonte: PMV/Sempla

Vendas aceleram a ocupação

A ocupação mais acelerada dos terrenos, de acordo com avaliação do presidente da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Ademi-Es), José Pedro Zamborlini, vai acontecer a partir do reaquecimento da demanda, com a vigência do real, em 1º de julho. Além de presidente da Ademi-Es, Zamborlini é diretor da Dacaza Incorporação e Construção Civil, empresa ligada ao Grupo Mata da Praia, detentor de grande parte dos lotes vazios de Jardim da Penha e adjacências, um área equivalente a 2 mil metros quadrados. No bairro Mata da Praia, o grupo detem 16 lotes, sendo que em quatro deles existem obras em andamento. Em Jardim da Penha, a posse envolve 40 lotes, próximos ao

Parque Residencial Universitário (PRU).

Outro grupo que prevê uma ocupação gradual é o Fibrasa, detentor de 50 mil metros quadrados no valorizado bairro da Enseada do Suá. O diretor da empresa, Sérgio Rogério de Castro, disse que a meta da empresa é construir no local 16 prédios, num projeto em parceria com a Construtora Encol denominado Fibrasa Plaza. Sete destes edifícios já está em construção, devendo os demais estarem concluídos num prazo de seis anos.

Os 5,1 mil metros quadrados de terreno que a Fundação de Seguridade Social dos Empregados da Siderúrgica de Tubarão (Funsst) possui na Enseada do Suá também não serão edificadas à curto prazo.

Valorização em dois anos é de até 90%

Os terrenos urbanos alcançaram, nos últimos dois anos, índices de valorização de até 90%, especialmente nos bairros nobres da cidade, como Bento Ferreira, Enseada do Suá, Praia do Canto e Jardim da Penha. O metro quadrado, em algumas destas áreas, já está sendo cotado a US\$ 280,00 (CR\$ 467,08 mil), quase 100% a mais que nos demais municípios da Grande Vitória, conforme observou o diretor de Mercado Imobiliário do Sindicato da Indústria da Construção Civil (Sindicon), Hudson Regiani.

A principal causa desta valorização, segundo afirmou o diretor, é a baixa oferta, já que boa parte destes terrenos baldios está nas mãos de terceiros e não das construtoras. "As empresas do setor não estocam lotes porque o custo do dinheiro está muito elevado. O estoque, neste momento da economia, não é um bom negócio. As construtoras procuram, ao final de um lançamento, reservar terreno para o próximo, para poder manter a atividade".

Lei prevê IPTU maior a cada ano

O Imposto sobre Propriedade Territorial Urbana (IPTU), para quem possui terrenos ociosos, estará mais caro, na capital, a cada ano, em função da progressividade da alíquota, prevista na lei 3.762/91, criada pela administração anterior com o objetivo de estabelecer novos critérios para o imposto. Ainda em vigor, esta lei prevê acréscimos de 0,5% na alíquota até o limite de 10%.

O secretário municipal da Fazenda, Neivaldo Bragatto, revelou que em 94 o IPTU para estes terrenos correspondeu a 3% do valor venal do imóvel. No próximo ano, segundo acrescentou, a alíquota será 3,5% e assim sucessivamente. A progressividade será mantida até que a alíquota atinja a casa dos dois dígitos, ou seja, 10%. Este índice deverá ser praticado a partir do ano de 2008, se não houver alteração na lei.

O critério da progressividade

da alíquota do IPTU, para áreas ociosas, conforme Bragatto, foi mantido pela administração atual porque ela também considera que a terra, mesmo urbana, tem uma função social e por este motivo não pode continuar sendo usada para estoque especulativo. "O objetivo principal da alíquota progressiva é desincentivar as pessoas de manter estas áreas vazias".

Para o secretário, estes terrenos ociosos proporcionam aumento de custos para o poder público, além de emperrarem o crescimento econômico da cidade. "Por falta de espaços para morar na capital, as pessoas são empurradas para áreas distantes, exigindo do Estado novos desembolsos com transporte, água, energia, saneamento básico e asfaltamento de ruas. A terra urbana não pode ser estocada. Ela tem que abrigar casas, armazens, lojas, enfim, estar a serviço do progresso social".