

Cachoeiro tem déficit habitacional de 20 mil casas

A 107942

Decadência cada vez mais acentuada da renda familiar faz o acesso à moradia inacessível

Rossini Amaral

Cachoeiro (Sucursal) — A crise habitacional que atinge todo o país já produziu em Cachoeiro de Itapemirim um déficit estimado em 20 mil moradias — o equivalente a quase 10% do total da população do município. Como consequência disso, o preço do aluguel disparou e uma casa ou apartamento na área central da cidade, quando alguém consegue, pode custar em média NCz\$ 350,00 mensais em contrato de seis meses. O mesmo problema tem levado um número crescente de casais a morar com os pais e sogras, além de estar levando a classe média a ocupar os bairros pobres da periferia, onde as primeiras favelas começam a surgir.

Nas corretoras de imóveis é constante a movimentação de homens e mulheres à procura de imóvel para alugar, mas poucos saem otimistas destes locais porque realmente não existe oferta ou porque o valor do aluguel foge ao poder aquisitivo da maioria dos interessados. Somente na Renê Empreendimentos Imobiliários Ltda. cerca de 400 pessoas procuram, diariamente, casas ou apartamentos para alugar, sem contar o número de telefonemas com esse objetivo.

Dificuldade

O funcionário da Prefeitura local Elizeu Crisóstomo, que pretende se casar no início de julho, está há dois meses procu-



Fotos de Gildo Loyola

arcando com as despesas de construção e de infra-estrutura.

Ainda no entender de Loren Guimarães, o Governo é o maior responsável pela crise habitacional que enfrenta o país, particularmente Cachoeiro de Itapemirim, pois, segundo disse, o grande contingente de famílias sem moradia própria situa-se justamente nas camadas mais pobres da população. “O setor empresarial e os incorporadores não investem em construções para as classes de baixa renda, porque eles visam a lucro em curto prazo e neste setor não há condições de retorno imediato do capital”.

Questão de critério

Por causa desses fatores, o engenheiro civil observou: “Um número muito considerável de casais está indo morar com os pais, devido exclusivamente à questão econômica”. Loren lembrou a existência recente de uma resolução do Banco Central, que permite aos bancos fazer financiamentos diretos para construção de moradias, sem necessidade de comprovação da renda familiar. Por esse sistema, os trabalhadores do setor informal — como camelôs, vendedores, pedreiros e carpinteiros — estariam sendo beneficiados pela medida, mas mostrou-se ele próprio cético quanto à aplicabilidade de tal resolução, já que o BC deixou a cargo de cada banco os critérios de financiamento.

Loren Guimarães também fez referência a um convênio entre a Caixa Econômica Federal e a Prefeitura de Cachoeiro de Itapemirim, no final do ano passado, visando à construção de casas com 36 a 70 metros quadrados, em que proprietários não pagariam juros dos financiamentos, mas apenas correção monetária. Tal medida, no entanto, foi engavetada com a implantação do Plano Verão, a partir do dia

A falta de uma política habitacional coerente tem deixado a população cachoeirense com muito poucas opções de moradia

rando, sem sucesso, uma casa ou apartamento para alugar. Pelo fato de estar dando preferência a um imóvel mais próximo ao centro desta cidade, as dificuldades de Eliseu aumentaram muito mais e, conforme ele próprio disse, a única oportunidade que encontrou até agora foi da oferta de uma casa em local "muito tumultuado", onde não quis firmar contrato.

Crisóstomo concorda em pagar até NCz\$ 100,00 mensais de aluguel por uma casa ou apartamento de um quarto, mas, diante das dificuldades que vem encontrando neste sentido, ele já admite adiar o casamento. Em situação idêntica encontra-se Anita Lacerda dos Santos, que há seis meses se mudou para o município de Alegre, onde o marido foi fazer um curso na Polícia Militar e agora quer retornar para Cachoeiro, mas não encontra moradia.

Baixa renda

O maior problema que enfrenta a maioria dos casais, neste caso, é a baixa renda familiar. No caso de Anita Lacerda, que não trabalha fora, seu o marido ganha somente NCz\$ 236,00, enquanto que, mesmo na periferia desta cidade, o valor mínimo do aluguel gira em torno de NCz\$ 100,00. Mesmo assim, ela disse que vai continuar procurando por um imóvel, de preferência com dois quartos, cujo valor do aluguel não ultrapasse, NCz\$ 80,00. Caso não consiga, contou que o jeito será continuar morando em Alegre, onde paga por uma casa de quarto, sala e cozinha apenas NCz\$ 6,00.

Outro retrato do drama habitacional em Cachoeiro é contado por Patrícia Silva, 15 anos, estudante, que quase todos os dias vai até à corretora Renê — Empreendimentos Imobiliários Ltda a fim de saber se há em disponibilidade para alugar, no centro da cidade, uma casa ou apartamento de quatro quartos e dois banheiros, mas cujo preço não ultrapasse à NCz\$ 250,00 mensais. Conclusão: até agora só conseguiu proposta de no mínimo NCz\$ 350,00.

Patrícia é filha do casal Maria das Graças e Gildo Silva, este funcionário da Via-



O último conjuntó habitacional construído na cidade aconteceu há cerca de 10 anos

ção Itapemirim, que possui casa própria no bairro dos Ferroviários, mas, para proporcionar mais comodidade a seus quatro filhos, tenta há um mês alugar imóvel no centro de Cachoeiro. A estudante Patrícia, que ajuda a mãe a encontrar uma casa ou apartamento disponível, conseguiu proposta de aluguel na faixa de NCz\$ 450,00 mensais, que considera "muito puxada".

Outra que vive o drama da crise imobiliária em Cachoeiro de Itapemirim é a professora Mônica Oliveira, que mora há três anos no bairro Basílio Pimenta, onde paga NCz\$ 54,00 de aluguel, mas tem que desocupar o imóvel até julho a pedido do proprietário, Pedro Norberto Miguel, que vai usá-lo para abrigar um de seus filhos. Ela, professora, e o marido, técnico supervisor de segurança, tentam conseguir casa ou apartamento de dois quartos, mas, como a renda familiar é de NCz\$ 700,00, já fez as contas e disse que o máximo que pode pagar de aluguel é NCz\$ 130,00.

Nos bairros da periferia de Cachoeiro cresce, de forma progressiva, o número de imóveis que são ampliados ou na vertical ou na horizontal, muitos deles habitados mas ainda sem acabamento. Este fenômeno, na opinião do engenheiro civil Loren Guimarães é reflexo da crise habitacional que dá, como única alternativa para muitos casais, ir morar junto aos pais ou sogras, a fim de fugir dos aluguéis cada vez mais caros e difíceis.

Nos bairros Aeroporto e Village da Luz começam a proliferar as primeiras favelas de Cachoeiro, embora muitas das moradias sejam construídas precariamente em alvenaria. Nestes locais, muitas famílias vivem amontoadas em imóveis de apenas um cômodo, semelhantes aos construídos pela Cohab em bairros da periferia da Serra, na Grande Vitória. Assim esta cidade, que ostentou até há poucos anos o privilégio de não possuir favela, embora considerada de porte médio, agora perdeu esta fama.

Para o corretor de imóveis Renê Aride, entre os fatores que levaram à crise imobiliária que existe atualmente em Cachoeiro está o fato de terem sido construídos nos últimos 10 anos somente duas mil moradias para as classes de menor poder aquisitivo, enquanto que, para as classes média e alta, foram lançados aproximadamente 500 apartamentos no mesmo período.

Defasagem

Ainda, segundo Renê Aride, em virtude da falta de investimentos no setor imobiliário de Cachoeiro de Itapemirim, a partir de 1980, o déficit de habitações no município chegou a 20 mil unidades, sendo que na área central da cidade a defasagem é de 2.500. Antes da atual crise, conforme assinalou o corretor, a oferta de imóveis para aluguel era de tal proporção que os preços sofriam bruscas quedas no mercado, a contragosto de seus proprietários.

Atualmente, os investimentos no setor imobiliário nesta cidade vêm se limitando, segundo o corretor Renê Aride, à construção de apartamentos de alto luxo. Recentemente, foram lançadas 34 destas unidades, em regime de condomínios fechados, com prédios de um e dois apartamentos por andar. Porém de acordo com Aride, os investidores nestes casos são aqueles que dispõem de mais de NCz\$ 50 mil disponíveis e não aplicam o dinheiro no mercado financeiro, pelo fato de "estarem conscientes de que os rendimentos são inferiores às taxas inflacionárias, o que não ocorre com os imóveis".

Cooperativa

Já o engenheiro civil Loren Guimarães assinalou que o problema imobiliário existente em Cachoeiro não é fato isolado, mas comum a todo o Sul do Estado e o restante do país. Lembrou, como exemplo, que o último conjunto habitacional construído nesta cidade foi no bairro Aeroporto, há cerca de 10 anos. Mesmo assim, em forma de cooperativa, com todos os proprietários

plantação do Plano Verão, a partir do dia 15 de janeiro.

Já Renê Aride recordou que a empresa Dadalto chegou a fazer, há pouco tempo um projeto para construção nesta cidade de 130 apartamentos para a população de baixa renda, mas, de acordo com o que ficou sabendo, a Cohab acabou não liberando recursos para o empreendimento. Em virtude de tudo isto, Aride assinalou que hoje a situação instalada ante à falta de habitação "é preocupante".

Saída

Quem quiser morar de aluguel nesta cidade a preços mais acessíveis tem que recorrer a bairros da periferia, como IBC, BNH e Aeroporto, onde é possível, embora muito difícil, se conseguir imóveis disponíveis pelo valor de NCz\$ 100,00 ao mês. "A tendência é esta situação se agravar", na opinião de Renê Aride, já que em seu entender "não há motivação para construção de residências ou apartamentos para aluguel. Os investidores dessa área se retraíram, sendo transferidos em grande parte para o mercado financeiro".

Na Prefeitura de Cachoeiro também não há motivo de otimismo para quem pretende comprar imóvel destinado à camada de baixa renda. Segundo o secretário de Obras, Carlos Depes, existe um plano para resolver primeiramente os problemas de habitação dos funcionários mais carentes, enquanto que, para os demais segmentos da população, nada ainda foi projetado ou planejado.

Embora o Governo seja apontado como maior responsável pela crise por que passa o setor habitacional, o corretor Renê Aride apontou como saída para o problema a realização de mutirões motivados por investimentos nesse setor, através de financiamentos. Aride também mostrou-se desconfiado em relação aos projetos destinados a beneficiar grande número de pessoas, pois, segundo ele, considerável parte do dinheiro aplicado pelo Governo é pulverizado em outros canais, onerando demasiadamente os custos das moradias.