

# TRIBUNA LIVRE



OCTACIANO NETO

## Linhares: de coadjuvante a protagonista

**A** geração de emprego, renda e receitas são fundamentais para que uma cidade consiga se desenvolver. Mas, essa dinâmica tem feito com que os municípios sejam coadjuvantes de um inadequado leilão de benefícios, em especial os fiscais, para que os atores principais, as empresas, escolham confortavelmente onde farão seus investimentos.

Está na hora de inverter a lógica, e isso é possível com planejamento.

Ainda são poucos os gestores municipais que se deram conta de que a verdadeira “galinha dos ovos de ouro” é o mercado consumidor. Linhares é uma dessas exceções. Recentemente a cidade, por meio da Associação para o Desenvolvimento de Linhares (Adel), iniciou um plano que vai dar de bandeja um diagnóstico que define as carências dos polos empresariais.

Ao apontar de forma precisa as demandas do município, Linhares abrirá uma caixa preta com informações valiosas para os empreendedores, e isso pode funcionar como um ímã para empresas. Mas, vai além! Com o ranking de quais empreendimentos a cidade precisa, cria-se uma lista de demandas específicas sobre os investimentos que devem ser feitos pelo poder público.

Um dos apontamentos que o diagnóstico já indicou, por exemplo, é a procura por imóveis residenciais para a classe C. Existe um mercado latente, mas os empreendimentos estão sendo inviabilizados em função do lote mínimo, que precisa ser reduzido para um tamanho entre 200m<sup>2</sup> e 250m<sup>2</sup>, em algumas regiões, para permitir o sucesso de loteamentos populares.

A função do preço do terreno versus a limitação do gabarito e coeficiente de aproveitamento do Plano Diretor Municipal (PDM) também é um limitador para o setor imobiliário, e precisa ser revista. Feito isso, o empreendedor verá a oportunidade e inicia-se uma negociação ganha-ganha, onde o município terá um mercado aquecido como moeda de troca para conquistar o investimento e suprir a demanda.

Há potencial para dobrar o estoque de salas comerciais, mas também existe uma entrega alta para os próximos 18 meses, um sinal de que para o empreendedor vale a pena ficar de olho no comportamento desse mercado. Outro levantamento interessante revela que existe um excedente de quartos de hotel na região, mas grande parte de baixa qualidade.

Ainda é possível listar uma série de elementos que foram evidenciados e que mudam significativamente o campo de visão sobre a construção de uma nova Linhares, traçada com sólidas metas e com certeza de como fazer para chegar lá.

Os projetos estão sendo definidos com base em um banco de dados organizado, feito pela Ivista e pela Futura, com pesquisas quantitativas e qualitativas e dados secundários e econômicos. Tudo alinhando conhecimento técnico e participação popular.

Com as informações já captadas e analisadas pelo plano, os grupos temáticos debaterão: desenvolvimento econômico; meio ambiente; uso e ocupação do solo; infraestrutura e logística; educação; turismo, cultura, esporte e lazer; saúde e proteção social; segurança e gestão pública. Iniciativas que vão redesenhar a cidade para o futuro.

A expectativa é de que o plano seja concluído na primeira semana de abril. Depois, haverá um acompanhamento da execução das ações iniciais. O próximo passo é ter Linhares como protagonista de sua própria história de desenvolvimento.

Octaciano Neto, cientista social especialista em gestão estratégica de negócios e diretor da Ivista



**O diagnóstico já indicou, por exemplo, a procura por imóveis residenciais para a classe C**