

Guarapari vende até suas praças em loteamentos

Texto de Rossini Amaral
Fotos: José A. Magnago e
Gildo Loyola

Da mesma forma que Guarapari é hoje o balneário mais importante do Estado, também poderia ser considerada uma das cidades mais desorganizadas, em termos administrativos e de planejamento urbano. Nem mesmo o cemitério, situado na área central, constitui-se em exceção, pois embora haja decreto municipal, de 1971, proibindo novos sepultamento no local, os primeiros transgressores foram o atual prefeito e seu antecessor. Pior que isso, no entanto, são os vários casos de praças públicas doadas à prefeitura, e que esta loteou e vendeu a particulares a preços de mercado. Por isso, o balneário só dispõe atualmente de duas praças de lazer, e não há mais áreas disponíveis.

De fato, Guarapari, particularmente na sua área central, está com seu espaço físico totalmente ocupado. A especulação imobiliária alcança níveis exorbitantes devido à falta de terrenos. Por isso, a própria prefeitura tem de se desdobrar para que locais destinados a ruas não sejam ocupados, ou ruas sem saída não sejam invadidas. Cada palmo de terra é disputado a qualquer preço. Mas não é só isso: a praia da Areia Preta, uma das mais frequentadas pelos veranistas — principalmente por pessoas com problemas de coluna que a procuram por causa da sua radioatividade — não recebe a luz do sol após as 10 horas da manhã, porque a prefeitura permitiu a construção de um prédio, de oito pavimentos, cuja altura provoca a sombra.

Não há em Guarapari um plano arquitetônico global definido, e por isso a cidade está crescendo rapidamente no sentido vertical, com vários prédios em construção. Muitas casas que antes recebiam a luz do sol, durante todo o dia, deixaram de ter este privilégio. A ventilação também foi extremamente prejudicada, pois até há pouco tempo as construções não tinham que obedecer a afastamentos laterais. O Código de Obras da prefeitura é desconhecido das imobiliárias, incorporadoras e construtoras, e



A prefeitura não se importa com o desrespeito às mínimas normas urbanas

nem sempre é obedecido para permitir a execução de obras que afetariam a estética e o aspecto paisagístico da cidade.

O Código de Obras de Guarapari limita o gabarito dos edifícios em 12 pavimentos, podendo superar esta quantidade com a construção de garagens. Com isto, pode-se construir naquele balneário prédios com até 20 andares, desde que 12 sejam para residências ou atividades comerciais e oito para garagens. Mas nem isso é obedecido, pois está sendo erguido no centro da cidade o edifício Apartservice, de 14 pavimentos, todos residenciais, com 196 apartamentos do tipo quitinete, sem nenhuma garagem interna.

Para fiscalizar a cidade de Guarapari, com 39.563 habitantes, a prefeitura dispõe de somente quatro fiscais de obras. A municipalidade não possui engenheiro para administrar a complicada situação urbanística, estando à frente da divisão de planejamento e obras públicas o professor de matemática Antonio Boueri. "Você pode achar isso (o fato dele não ser engenheiro) um absurdo, mas faço questão de di-

zer isto. Quem vive criticando a gente deveria sentar nesta cadeira, e veria como é difícil administrar esta cidade pequena, mas com problemas de cidade grande".

Antonio Boueri faz questão de dizer que ninguém melhor do que ele para conhecer os problemas de Guarapari. Só vê uma saída para resolver a situação: "Ou deixamos fazer prédios à vontade aqui ou vamos à falência", sentenciou quando questionado sobre o acelerado crescimento da construção civil e suas consequências para um município com total vocação turística, mas sem nenhuma infra-estrutura para tanto.

ZONEAMENTO

Dentro de Guarapari concentram-se praticamente todos os ramos de atividades, o que demonstra, pelo menos na prática, que não existe um plano de zoneamento da cidade. Nela tanto podem existir bancos, postos de gasolina, restaurantes, hotéis, peixarias, quitandas, oficinas. Tudo isto sem qualquer organização. Apesar disso, a iniciativa pri-

vada vem se encarregando de colocar ordem nas coisas, dirigindo certas áreas para ramos de atividades específicos.

O zoneamento da cidade, tal como o parcelamento do solo, construções e edificações, assentamento de máquinas, motores e equipamentos e licenciamento e fiscalização conta com legislação própria, através do Plano de Desenvolvimento Local Integrado (PDLI), criado pelo decreto nº 32/79, de 19 de junho de 1979. No decreto, considera-se que Guarapari, por sua vocação imobiliária, precisa ser preservada quanto ao seu desenvolvimento urbano e regional, com o disciplinamento do uso da terra e estabelecimento de regras normativas para todas as construções e edificações.

De acordo com o PDLI, não seriam permitidas construções de residências uni ou multifamiliares em áreas inferiores a 720 metros quadrados, com mais de quatro pavimentos. Isto, segundo o corretor de Imóveis Askar Chamoun — um dos maiores críticos das administrações de Guarapari — "não vem sendo respeitado. Outra exigência da

prefeitura bastante controversa diz que as construções nas áreas elevadas — morros e encostas — deverá ter a altura igual ou inferior a dois pavimentos, tomando-se como base a cota máxima da elevação.

Até há pouco tempo Guarapari não dispunha de nenhuma legislação que se preocupasse com a ventilação da cidade. Por isto, não era exigido afastamento lateral entre os prédios construídos e em construção, o que permitia a formação de verdadeira barreira à corrente de ar que sopra em direção à área habitada do balneário. Providências neste sentido começam a ser adotadas somente agora, com reformulação do Plano de Desenvolvimento Local Integrado que, segundo Antonio Boueri, "não vinha atendendo às necessidades de Guarapari. Após as modificações no PDLI, os prédios terão que ter afastamento lateral de, de no mínimo, dois metros.

Há dois anos as construções não precisavam obedecer a exigências elementares, tais como 150 metros de distância das praias, recuo frontal de 5 metros, no mínimo. Todas estas falhas, em que pese suas influências as mais pessimistas no ordenamento urbano de uma cidade, são consequência, segundo o chefe da Divisão de Planejamento e Obras Públicas, "da falta de recursos financeiros e de apoio governamental". Fez questão de dizer, por exemplo, que a expectativa de redenção financeira do município está no Imposto Predial. Por isso, defende, a qualquer custo, um número cada vez maior de edificações.

Outra confissão de Antonio Boueri, que pode confirmar o desrespeito às leis que visam controlar o crescimento urbano da cidade, foi de que "nenhum plano é cumprido rigorosamente". Chegou mesmo a admitir que o Plano de Desenvolvimento Local Integrado — ou o Código de Obras — "também não poderia ser cumprido rigorosamente". A gente faz aquilo que pode, e quando as pessoas se preocupam com o desenvolvimento ou o planejamento urbano de Guarapari, gostaria de vê-las em meu lugar".

Por incrível que possa parecer, a Câmara de Vereadores de Guarapari aprovou em oito de junho de 1979 a lei nº 880, que delega poderes ao prefeito Benedito Soter Lyra a obter financiamentos de obras e serviços públicos, bem como a reformulação e implantação do PDLI. Normalmente, o executivo municipal tem poderes inversos, ficando com o legislativo as decisões sobre a vida financeira e administrativa do município. Orgulhosamente, Antonio Boueri frisou que "Guarapari não tem nada de ninguém".

Há caso também que só se tem notícia em Guarapari: Em 1971, o então prefeito Benedito Soter Lyra baixou um decreto suspendendo por cinco anos os sepultamentos no cemitério situado no centro da cidade, após construir um outro mais afastado. A decisão teve como alegação de que aquela área mortuária estava com sua capacidade esgotada, e após passados os cinco anos de desativação seria transformada numa praça pública, já que o balneário só dispõe de duas.

Antes de completar os cinco anos de desativação do cemitério, Benedito Soter Lira passou o cargo de prefeito a seu sucessor Hugo Borges. E de acordo com Antonio Boueri, no início da gestão Hugo Borges o pai de Benedito morreu, e o filho quis que o sepultamento fosse no cemitério que ele próprio havia desativado. Mas a decisão, ou seja, a liberação, dependia de Hugo Borges, que acabou autorizando o sepultamento. Passado algum tempo, a mãe de Borges faleceu, e mesmo com o decreto em vigor, foi sepultada também no cemitério proibido.

O cemitério que Benedito Lyra quis transformar em praça de lazer fica situado no centro nevrálgico de Guarapari, onde o metro quadrado de terreno custa quantias exorbitantes, sem preço fixo. Por isso, o chefe da divisão de planejamento e obras públicas, Antonio Boueri, não escondeu sua preocupação daquela área ser invadida por particulares, dando origem a um novo espigão. Afinal, os antecedentes da administração municipal justificam essa apreensão.

Um “sonho lindo” para a especulação imobiliária

“Infelizmente os administradores de Guarapari parece que nunca amarão esta cidade, pois todos eles — não citaria nomes porque foram todos — cometeram suas arbitrariedades contra o patrimônio público”. Desta forma o corretor de imóveis Askar Chamoun denunciou a transformação de várias praças doadas à prefeitura em lotes, que foram vendidos a preços de mercado. Disse que a “saída agora é salvar o que ainda resta, e com boa vontade ainda se pode fazer muita coisa, mas para isso tem que haver um prefeito que não tenha compromisso com ninguém”.

As arbitrariedades de que falou Askar Chamoun são, por exemplo, a quase inexistência naquela cidade de praças para o lazer da população — não que isso fosse próprio de uma cidade turística do porte de Guarapari, mas porque as áreas destinadas a este fim foram comercializadas de forma, no mínimo, duvidosa. Refere-se também a algumas edificações aprovadas pelo executivo e que agridem frontalmente as características físicas e sociais do balneário, como prédios situados rente à praia, chegando ao ponto de impedir a luz do sol sobre a areia, após as 10 horas da manhã.

Guarapari, por outro lado, é na realidade uma cidade com muitos problemas: 90 por cento das residências não são servidas por rede de esgotos, com os detritos sendo lançados em fossas e sumidouros individuais. Os 10 por cento restantes têm: ligação com galerias de águas pluviais, ou simplesmente os esgotos fluem sobre a superfície da terra. Seu orçamento financeiro para este ano é de Cr\$ 350.759.000,00 — mas aí estão incluídos Cr\$ 184 milhões que a prefeitura está pleiteando junto ao BNH para execução de um plano de urbanização. A estrutura administrativa do município mostra-se frágil para absorver o crescimento e o desenvolvimento urbano que se processa, e por isso muitos recursos são pulverizados de forma nada racional, como por exemplo na construção da nova sede da prefeitura.

DOAÇÕES X LOTEAMENTOS

Desde 1972, a prefeitura de Guarapari exige que os loteamentos imobiliários executados no município reservem áreas com destinação específica

para escolas, **play-ground**, jardins e praças, bem como outros instrumentos de lazer. Essas áreas são então incorporadas ao patrimônio da municipalidade, que teria por objetivo promover as benfeitorias necessárias e implementar as medidas visando atender aos objetivos antes exigidos.

De uma parte, ou seja, no que se refere à iniciativa privada que promove os loteamentos imobiliários em Guarapari, os objetivos são satisfeitos, mas da parte da prefeitura isto nem sempre ocorre. Quem denunciou foi o corretor de imóveis Askar Chamoun.

Segundo Chamoun, a praia de Santa Mônica, a poucos quilômetros do centro, de Guarapari, e bastante frequentada por turistas, além de uma grande densidade de moradores, não possui praças de lazer. A que existia, doada à prefeitura e batizada de Flamingo, situada entre as ruas Aquário e Timoneiro, foi loteada e comercializada pela municipalidade.

A mesma coisa aconteceu no Parque Monazítico, onde uma grande área pública foi passada às mãos de particulares, situada entre as avenidas Arolhos e Colorado. Na Praia do Morro, com quatro quilômetros de extensão, toda a quadra 22, de frente para o mar — portanto de altíssima valorização comercial — ao invés de ser usada como praça, como era o objetivo inicial, foi vendida pela prefeitura. Naquela área é encontrado hoje o portentoso edifício Iguazu.

O mesmo destino foi reservado às quadras 63, 63-A e 63-B, também na Praia do Morro — em franca especulação imobiliária, face à intensa procura. Todas aquelas quadras foram loteadas pela prefeitura e comercializadas, sendo que na 63-A estava previsto um parque escolar, enquanto na 63-B havia uma lagoa a ser preservada e acabou sendo aterrada para facilitar sua venda.

No bairro Jardim São Judas Tadeu, praticamente no centro de Guarapari, e considerada a área mais nobre da cidade, uma vez que lá estão situadas as mais sofisticadas mansões e os mais altos preços sobre o metro quadrado de terra, a prefeitura loteou cerca de 7 mil metros quadrados de terreno destinado a **play-ground**, lago e escola.

Já no bairro Riviera Brasileira, situado na praia de Santa Mônica, duas



Este terreno era destinado à construção de uma praça

praças doadas à prefeitura, de frente para o mar, também foram loteadas e vendidas a preços de mercado. O edifício Caparaó, construído há mais de 20 anos, também está situado dentro do prolongamento da praça Governador Bley. Da mesma forma, a Escola de 2º Grau Guarapari, vinculada ao governo do Estado, juntamente com várias residências particulares, prédios dos correios e telégrafos, ocupou a área reservada à praça Nossa Senhora da Conceição, onde uma rua chegou a ser fechada. O edifício Nostradamus está situado onde era uma praça e, no Morro dos Barreiros, rua Joaquim da Silva Lima, nº 768, a casa de Gilson Cavallini também ocupa uma área antes reservada para praça pública.

Conforme o corretor Askar Chamoun, das praças loteadas e comercializadas pela prefeitura de Guarapari, alguns lotes “foram simplesmente distribuídos aos afilhados de prefeitos. Enquanto isto, praticamente todos os loteamentos feitos no município não possuem áreas de lazer, e toda a cidade está mutilada, face aos erros sucessivos que foram cometidos pelas sucessivas administrações”.

Numa análise sobre o comportamento de Guarapari, do ponto de vista de planejamento urbano e seu crescimento vertical, com vários edifícios em construção, o construtor Paulo Loureiro, da empresa Casa Linda, previu a transformação da cidade numa outra Copacabana. Isto porque considera que todos os espaços do

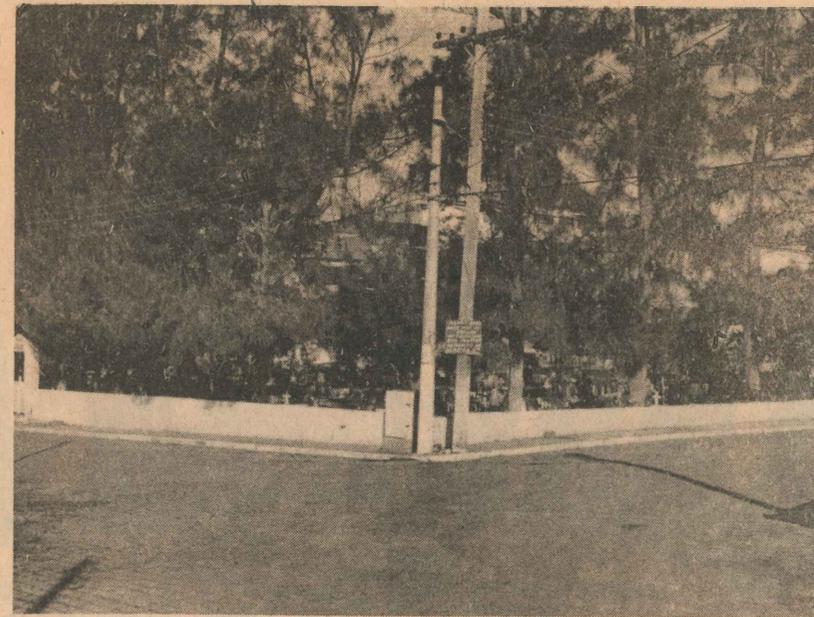
balneário estão ocupados, ao mesmo tempo que continua uma imensa demanda no setor imobiliário, que estimula a construção civil a promover o crescimento vertical da cidade, com a edificação de prédios altos.

— A sobrevivência desta cidade está na construção civil, e muitas pessoas que hoje procuram Guarapari não estão à procura de lazer ou do descanso nas praias, mas sim de bons investimentos no setor imobiliário.

Quanto ao aspecto do ordenamento urbano, Paulo Loureiro declarou que “nenhuma cidade obedece a um planejamento, e Guarapari não seria a exceção”.

“Intimamente”, confessou o corretor Askar Chamoun, “sou contra a construção indiscriminada de prédios nesta cidade, mas por outro lado, do ponto de vista social, a construção civil dá condições de emprego a muitas pessoas, e acredito que não temos mais condições de deter este tipo de crescimento. Seria a favor da construção de edifícios, desde que se obedecesse a um Código de Obras, e que este fosse bem elaborado e distribuído a todos os setores interessados, “para não permanecer tão desconhecido como é o existente”.

No entender do corretor, a prefeitura não deveria continuar permitindo a construção de prédios sem garagens, pois com a falta de espaço que já enfrenta a cidade, a situação tende a se agravar com o aumento gradual do número de veículos



O cemitério é uma área cobiçada e sob ameaça

em circulação. Sublinhou que de dois a três anos para cá, surgiram em Guarapari alguns edifícios com garagens para automóveis, “mas isto por iniciativa e exigência dos compradores, e não que houvesse qualquer legislação neste sentido”.

“Está sendo construído o edifício Apartservice, com 14 pavimentos, todos residenciais, 196 apartamentos do tipo quitinete, mas sem nenhuma garagem interna. Isto não pôde continuar acontecendo”, ressaltou Askar Chamoun, defendendo ainda maior rigor no limite de altura dos prédios, uma vez que o Código de Obras da prefeitura fixa no máximo 12 pavimentos, mas no centro do balneário está sendo erguido um prédio com 14.

Outra preocupação sua é com relação à maior proteção dos edifícios residenciais, que não obedecem a medidas elementares de prevenção contra incêndio, em que pese a cidade de Guarapari não possuir posto ou qualquer guarnição do Corpo de Bombeiros. Sugeriu que a prefeitura transforme o estádio de futebol do balneário, situado na área central, em um parque de lazer, construindo um outro campo em local mais distante. O mesmo propôs em relação ao Radium Hotel, de propriedade do governo do Estado, pois “não vejo motivos para que o governo venha concorrer com a rede hoteleira”.

Para o sócio-diretor da empresa Guarapari Imóveis, Arthur Gurgulino, aquela cidade sofreu um crescimento muito rápido, e com isto houve uma con-

centração do desenvolvimento dentro da ilha, onde se localiza o centro do balneário. “Isto aconteceu sem nenhum planejamento na sua estrutura urbana; não houve qualquer programação, e como consequência vemos hoje as ruas e avenidas traçadas irregularmente”.

Em sua opinião, as construções existentes, notadamente os edifícios que proliferam, “ainda não chegaram a prejudicar a vida da cidade, mas deram origem a que Guarapari tivesse hoje um centro urbano. Um problema para esta cidade é que somente agora a prefeitura está começando a absorver o crescimento do município, o qual, tendo uma vocação turística, inclusive conhecido em todo o país e no exterior, não possui ainda uma infra-estrutura de turismo, nem qualquer trabalho de divulgação neste sentido”.

“A cidade passa a maior parte do ano com pouco afluxo de turistas. Isto é responsabilidade da prefeitura, que deveria criar todo tipo de incentivo para dinamizar este potencial turístico que Guarapari possui. As falhas são da municipalidade, que reluta em encampar a infra-estrutura turística como meta principal. Um exemplo disso é a praia do Morro, com grande densidade de população, bastante procurada durante o verão, e que não possui iluminação pública, farmácias, comércio em geral, e na realidade nenhuma infra-estrutura de serviço. Apesar de tudo, acredito no ordenamento natural desta cidade, embora não haja programação para isto”.