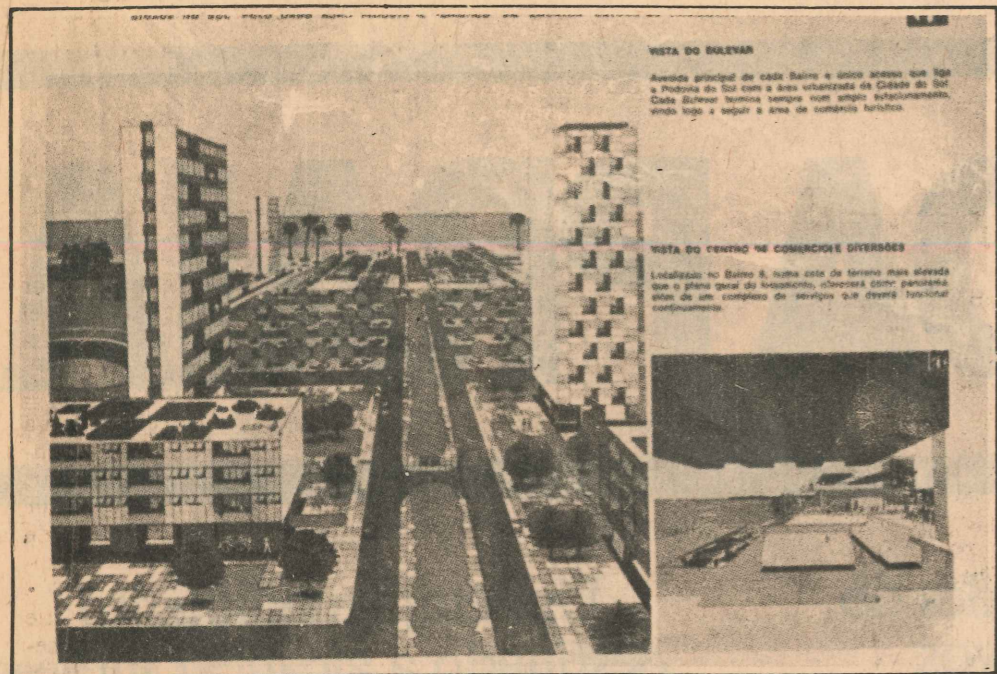


Governo do Estado comercializa lotes na Praia do Sol



Cidade do Sol, projeto que poderia refletir na economia do Estado

Um projeto grandioso, que atualmente está engavetado

Um empreendimento imobiliário com quase 7 milhões de metros quadrados, capaz de abrigar 170 mil pessoas, de gerar recursos de US\$ 800 milhões anuais e de se tornar um pólo de desenvolvimento integrado com evidentes reflexos em toda a Economia do Estado. Assim é o projeto Cidade do Sol elaborado em 1971 e na época considerado revolucionário, mas que hoje não passa de mais um, entre outros tantos, que estão arquivados.

A Cidade do Sol seria o primeiro empreendimento turístico de massa do País, concebido para compatibilizar as atividades industriais, agropastoris, a urbanização, e o próprio turismo, conduzindo ao desenvolvimento sócio-econômico harmônico de uma extensa área do Espírito Santo. Para isso, se gastaria, há sete anos atrás, Cr\$ 50 milhões em obras de infra-estrutura, valor que seria completamente recuperado com a venda de lotes, cuja previsão era de Cr\$ 336 milhões. O financiamento desses recursos já estava praticamente conseguido, inclusive com a aprovação do Banco Interamericano de Desenvolvimento, mas acabou não sendo concretizado.

O PROJETO

No ano de 1971, a firma de planejamento do arquiteto Harry Cole, do Rio de Janeiro, concluiu um estudo que estava sendo elaborado a pedido do Governo do Estado — na época chefiado por Cristiano Dias Lopes —, através do então presidente da Empresa Capixaba de Turismo, José Carlos Monjardim Cavalcanti. Era o estudo de viabilidade e anteprojetos urbanísticos de um grande empreendimento, denominado Cidade do Sol, a um custo de Cr\$ 326 mil.

Esta era considerada, pelo estudo, como a primeira área planejada com o sentido de utilizar a atividade turística como elemento básico para induzir a um processo de desenvolvimento econômico microrregional e estadual. Ou seja, uma cidade predominantemente turística, integrada na área de um pólo de desenvolvimento urbano-agro-industrial.

Algo revolucionário, sem dúvida, mas que, antes disso, como reconhece o próprio estudo, contribuiria substancialmente para o planejamento urbano microrregional do País. O trabalho elaborado pela equipe de 10 técnicos coordenados por Cole,

tórios, em se tratando de prédios com mais de quatro andares — a necessidade dos imóveis se manterem limpos, de contarem com garagens e áreas de estacionamento, a inexistência de propaganda na cidade, a não ser através de displays previamente aprovados.

Terrenos para prédios públicos seriam doados às Prefeituras de Vila Velha, Guarapari e ao Estado, para que ali pudessem construir suas respectivas repartições, necessárias à administração da cidade. Os hotéis e motéis, assim como os centros comerciais, seriam explorados pelas empresas particulares, atraídas que seriam pela possibilidade de alto faturamento.

OS ESPAÇOS

Da área total de 6.737.485 metros quadrados reservados ao desenvolvimento do projeto, seriam colocados a venda 3.819.485 metros, ficando 1.690.470 para áreas verdes e espaços abertos, 550.685 para comércio e serviços, 421.343 para esportes e recreação, 399.279 para os grandes hotéis de luxo.

A Cidade do Sol contaria com duas lagoas naturais, a do Milho e a Feia, sendo que havia previsão para a criação de uma outra, aproveitando as águas do Rio Carais, de modo que elas ocupariam 11 por cento da área total. Os campos de esporte, como golfe, camping, futebol e automobilismo teriam 6 por cento da área para serem construídos.

Um parque de excursionismo, isto já fora da área, com 28.200 quilômetros quadrados, também está dentro das previsões, assim como uma reserva ecológica com 5.700 quilômetros quadrados e mais duas lagoas, em terreno alagadiço, a serem criadas, perfazendo 7.600 quilômetros quadrados.

O reforestamento ocuparia 20.400 quilômetros quadrados, enquanto se destinaria 79.500 quilômetros quadrados para a execução de atividades pastorais.

Deve ser incluído também o terreno necessário ao desenvolvimento de atividades agrícolas e industriais, de apoio ao turismo, da mesma forma fora da área reservada à Cidade do Sol.

A EXECUÇÃO

Texto de Frederick Brum Vieira
Fotos de Ailson Lopes

“Praia do Sol. O melhor loteamento do Espírito Santo só pode ser o que mais se valoriza”. Esta chamada, escrita em papel de primeira qualidade, em um prospecto de ótimo acabamento, ao lado de uma fotografia onde é visto um

Comdusa não deixa claro seu envolvimento

O envolvimento da Comdusa na venda de terrenos na Praia do Sol não ficou suficientemente esclarecido, pelo menos pelas respostas evasivas e subjetivas às perguntas do questionário submetido ao seu diretor financeiro, Alvino Gatti, sobre o assunto. Ele considerou que “o Governo não está fazendo intervenção no setor imobiliário”, muito embora se saiba que a Comdusa é uma empresa estatal e através de uma subsidiária, a Emesa, age na venda dos lotes da Praia do Sol.

A direção da Comdusa, com exceção do diretor adjunto, Otávio Luís Guimarães, é a mesma da Emesa, sendo que esta empresa tem comercializado apenas um terço do terreno originalmente previsto para a implantação da Cidade do Sol e mesmo assim não admite que esteja esperando a valorização dos outros dois terços: “Simples, aquele terço, ao nosso ver, em termos de validade de mercadoria, está revestido de condições infra-estruturais que justificam, no momento, a sua oferta imediata”, informa a Comdusa.

A empresa considera que não tendo o projeto Cidade do Sol ultrapassado “a fronteira de projeto”, não há porque responder sobre as suas características, conforme foi pedido na primeira pergunta do questionário. Na verdade, o órgão dificultou, dentro dos limites do que poderia, a coleta de informações sobre esse assunto.

Os planos concebidos por Harry Cole, por exemplo, não foram revelados, sob o argumento de que eram planos “sepultados”, e que, portanto, não havia necessidade de se abordá-los mais. Apresentado a tese de que eram projetos de conhecimento público, o diretor Alvino Gatti afirmou o contrário, insistindo no seu posicionamento.

Esqueceu-se, porém, de que havia cópias, na biblioteca do Banco de Desenvolvimento do Espírito Santo, e que a sua síntese informativa pode ser cedida, pela Secretaria de Comunicação Social. O mesmo diretor financeiro impediu a imprensa de fotografar a planta do loteamento da Emesa, assim como a que se encontra no arquivado da Cidade do Sol, em poder da empresa. Também não ficou esclarecido porque a Comdusa, ao invés de comprar o terreno da Emesa, preferiu adquirir o seu controle acionário: “A resposta pode ser proporcionada de duas formas, pelo

bolo de cédulas de Cr\$ 500 e Cr\$ 100,00, é assinada por Empreendimentos Minas Espírito Santo S.A. (Emesa), empresa cujo controle acionário (99%), é da Comdusa. Na verdade não é só nesse aspecto que a Emesa depende da Comdusa: a diretoria das duas é praticamente a mesma. Há um detalhe, entretanto, de relevância, que é o fato da Comdusa ser uma empresa



Máquinas urbanizam a área

Sobre a atuação da Emesa no mercado imobiliário, sendo, como é uma empresa que tem como acionista majoritária a Comdusa, e, consequentemente, o próprio Governo: “A Emesa não se propôs a atuar no ramo imobiliário. Este é o seu objetivo social desde quando foi constituída em 1962.”

Um detalhe interessante é revelado pelo número de linhas — 44 — gasto pela Comdusa para explicar o que vem a ser o atual loteamento vendido pela Emesa, “uma outra empresa”, segundo Alvino Gatti. É o mesmo número com que a Comdusa respondeu as demais oito perguntas que foram formuladas.

De acordo com as respostas, “o loteamento empreendido pela Emesa consta de divisão de uma área em lotes de dimensões médias de 420 metros quadrados, na sua maioria representados pela figura de um losango, de conformidade com o memorial descritivo tornado obrigatório para aprovação do loteamento”.

A Comdusa reconhece que “a legislação impede, quando registrado um loteamento de procedidas as vendas, seja ele modificado substancialmente, em molde a que o adquirente seja prejudicado”. Entretanto, mais além admite, em termos feitos “inovações”, mas “sempre no sentido de favorecer o adquirente”.

Com relação ao fato da Emesa estar colocando a venda somente um terço da área que seria aproveitada pela Cidade do Sol, a Comdusa afasta a ideia de que esteja havendo especulação imobiliária: “Simples, apenas aquele terço, ao nosso ver, em termos de validade de mercadoria,

estatal, o que leva ao mesmo raciocínio do ex-governador Cristiano Dias Lopes, para quem “o Governo está vendendo lotes”. A agravante desta constatação, entretanto, está em que um projeto que custou há oito anos Cr\$ 326 mil, para a implantação do primeiro polo turístico de massa do País, se encontra engavetado na Comdusa. Ele deixou de ser executado para que a

de e apresentando fotografias de ambientes requintados — mas de outros locais — que os lotes podem ser adquiridos com entrada de Cr\$ 5 mil, mais três prestações de igual valor e 36 outras de Cr\$ 3.240,66. Os lotes segundo a corretora tem 412,50 metros quadrados.

Na última pergunta sobre o que representariam os lotes sob o aspecto do desenvolvimento urbano, a Comdusa respondeu o seguinte: Os loteamentos localizados na orla Vila Velha — Guarapari, já não podem ser encarados como empreendimentos isolados, circunscritos a uma definição pessoal do empreendedor, ou à concepção mercadológica de uma empresa.

Evidencia-se, a esta altura, que toda aquela área tem uma destinação praticamente delineada: é a sua integração ao conjunto da Grande Vitória. Insistir em caracterizar aquela área como destinada exclusivamente ao lazer, é um apelo publicitário que foge à realidade de um futuro próximo e contraria uma tendência que, a nosso ver, não pode ser ignorada.

Empresário explica a

posição da Emesa

O empresário Tuffy Nader, um dos sócios fundadores da Emesa — Empreendimentos Minas Espírito Santo —, que possui a área onde deveria ser construída a Cidade do Sol, lembrou o perigo de ocorrer uma espoliação da área logo que a empresa ficou carregada de dívidas e teve que ser vendida à Emecatur, nos anos de 1969 e 1970.

Segundo ele, inúmeras foram as propostas feitas por grupos econômicos particulares tentando a compra do terreno, mas sempre recebiam resposta negativa sua. Depois que a Emecatur assumiu a Emesa, foi elaborado o projeto do arquiteto Cole, mas, com a transferência para a Comdusa, a área foi mesmo loteada, como está agora.

No ano de 1958 foi constituída uma companhia, com três grupos econômicos, nas pessoas de Tuffy Nader, Antenor José Costa, Paulo Gontijos, Waldemar Martinez, Décio Rocha e outros.

A companhia foi denominada Empreendimentos Minas Espírito Santo, com a sigla Emesa, pelo fato de ser composta por empresários dos dois Estados.

A Emesa tinha como finalidade a compra de uma extensa área entre Vila Velha e Guarapari, de mais de 30 herdeiros de um proprietário, de cujo nome

Companhia começasse a explorar apenas um terço da área total do terreno, sob a forma de um “loteamento classe A”. O mais interessante é que isso começou a acontecer quase que simultaneamente às limitações, por parte do Governo do Estado, para abertura de outros loteamentos particulares. A Comdusa nega que isso tenha sido premeditado.



Os lotes já definidos

Ex-governador faz crítica

ao loteamento

— O Governo está vendendo lotes”. Esta foi uma das considerações feitas pelo ex-governador Cristiano Dias Lopes sobre a comercialização da área onde seria construída a Cidade do Sol, pela Comdusa. Ele afirma não saber “quais os interesses ocultos que levaram ao enterro de última classe dado àquele projeto”.

Cristiano também considera “significativo” o lançamento do projeto das marinas de Guarapari na mesma época em que a Emecatur “enterrou” o projeto da Cidade do Sol, assim como a posterior transferência do terreno onde este seria executado para a Comdusa.

A íntegra de suas declarações: “Quando meu governo (1967 a 1971) elaborou e resolveu iniciar a Rodovia do Sol, atacando-a pelos trechos Guarapari-Setiba, entendi que era uma oportunidade de se lançar um grande projeto turístico através da Emecatur, aproveitando o extraordinário desenvolvimento que iria ter a região, em virtude da rodovia.

“Foi aí que, informado da disposição do grupo que controlava o capital social da empresa Emesa, de a vender, resolvi comprar as ações para a Emecatur, que passou a ser então proprietária da extensa área onde se achava o loteamento da Praia do Sol.

urbano e microregião do País. O trabalho elaborado pela equipe de 10 técnicos coordenados por Cole, mais o representante do grupo em Vitória, o arquiteto Jolindo Martins, era composto de um estudo A e de um estudo B, basicamente.

O primeiro consistia do anteprojeto urbanístico da Cidade do Sol e o segundo, do seu estudo de viabilidade. Além destes, encadernados em quatro volumes, havia ainda mais um de anexos, com informações variadas coletadas pela equipe. Objetivando sua divulgação, foram impressos sínteses informativas, folhetos e outros tipos de propaganda, distribuídas com fartura na época.

O trabalho pretendia orientar as futuras decisões do Governo Estadual no que se refere à área não só da Cidade do Sol, mas também de sua periferia, sendo que a filosofia que o norteou pressupunha flexibilidade na forma de intensidade e qualidade do uso do solo e respectivo zoneamento.

O LOCAL

A área prevista para a execução do projeto tem 6.737.485 metros quadrados e se situa em Vila Velha e Guarapari, sendo que neste município abrange um espaço de 629,4 hectares, e naquele, 44,3. Neste local seriam construídos oito bairros, limitados entre a Rodovia do Sol e o mar, com o que havia de melhor em termos de concepção urbanística, no ano de 1971.

As peculiaridades geográficas do local também ajudavam: formado em sua maior parte por terrenos de formação recente, pobres em húmus e sem aproveitamento agrícola, constituídos de areia lavada, deste elemento misturado com solos orgânicos e de sedimentos.

Uma peculiaridade do terreno, no entanto, particularmente a que se situa próxima às partes mais elevadas, e já fora do perímetro onde seria implantada a Cidade do Sol propriamente dita, é considerada de origem antiga e, portanto, com possibilidades de exploração em atividades agropecuárias, que, de acordo com o estudo, seriam os recursos produtivos de apoio ao turismo.

Sob o ponto de vista climatológico, o local seria indicado também. As temperaturas médias no verão apontam 26 graus e, no inverno, 21. Há uma insolação de 2.381 horas por ano, o equivalente a se dizer 85 por cento do ano registram solaridade tropical. Com efeito, na área chove 45 por cento menos que em Vitória, o nível de evaporação é de 1035 milímetros anuais e os ventos também ajudam: no verão, no inverno e na primavera eles sopram, de diferentes regiões, é certo, mas com constância, ajudando à prática de esportes velísticos.

Na verdade, o mar é a principal condicionante do local: temperatura média de 23 graus, água clara e tépida e inúmeras fontes de água mineral, distribuídas por um litoral de oito quilômetros de praias, o que levou o estudo de Cole a sugerir a criação, na Cidade do Sol, de um instituto de tratamento talasso-terápico.

A CIDADE

O projeto prevê a divisão da área de 673,7 hectares, em oito bairros, que seriam limitados, de um lado, pela Rodovia do Sol e, de outro, pelo mar. Entre estes, seriam implantados boulevares, grandes avenidas de 35 metros de largura, cuja velocidade máxima para os veículos que nelas trafegassem seria de 50 quilômetros.

Cada Boulevard dividiria o bairro em dois setores, o Norte e o Sul, dentro dos quais seriam criados centros de comércio e serviços, de diversões, prédios públicos, residências uni e multifamiliares, sendo que estas se dividiriam em típicas, claustros e mansões, condomínios altos, baixos, especiais e de luxo.

Haveria clubes particulares, motéis, bangalôs, áreas livres em que fossem constituídas áreas verdes, non aedificandi, de preservação e marinas. O projeto prevê também área de uso público para recreação e esportes e, inclusive, imagina algo parecido com um código de posturas, para o local.

Dentro desse esquema, prevê larguras de calçadas, número de elevadores — os quais seriam obriga-

A EXECUÇÃO

A execução do projeto obedeceria ao esquema previsto para cada bairro em particular, para o qual deveria ser providenciada a necessária infra-estrutura primeiro e depois, a venda, sendo uma unidade a cada ano, de forma que oito anos depois de deflagrado o processo de vendas do primeiro bairro o oitavo poderia ser comercializado.

A infra-estrutura seria essencialmente a articulação do plano viário da cidade, sua pavimentação e drenagem, iluminação, telefonia e instalação de um sistema de tratamento de esgotos, mais a dotação de uma rede de distribuição de água.

O plano viário foi concebido de forma que, além da Rodovia do Sol, dos boulevares, houvesse ruas de acesso aos lotes, um anel perimetral mais vias para trânsito de pedestres e de ciclistas, cada uma com velocidades máximas, excluindo-se, é claro, as duas últimas.

De acordo com os planos, a Cidade do Sol estaria completamente implantada em 10 anos, sendo que cada lote deveria estar completamente pago em três, com entrada de 20 por cento e prestações subsequentes. Os tipos, tamanho e valor dos lotes variariam, segundo o esquema de Cole, dependendo de seu uso e de sua localização.

Na época em que o plano foi concebido, não havia ainda na área da Rodovia do Sol, o grande volume de loteamentos e a consequente especulação imobiliária, de forma que o preço médio adotado para os cálculos foi de Cr\$ 50,00 por metro quadrado, propiciando uma estimativa de custo por lote de Cr\$ 15 mil.

OS CUSTOS

Assim, a infra-estrutura, em que se gastaria a quantia de Cr\$ 50 milhões, aproximadamente, seria recuperada nos Cr\$ 336.072.000,00, de acordo com cálculos de oito anos atrás, através da venda de lotes. Harry Cole, em seu estudo, não vê dificuldades para isso, tendo em vista a localização do que viria a ser a Cidade do Sol.

Realmente, ela se situa bem próximo ao triângulo compreendido pelas três maiores cidades do País: São Paulo, Rio de Janeiro e Belo Horizonte, significativamente situadas em uma região que apresenta 85 por cento das atividades econômicas do Brasil e mais de um terço de sua população. Esta seria a clientela para a compra dos lotes.

A população instalada (permanente) que viveria dentro da Cidade do Sol seria de 25 por cento do total. A população eventual, ou seja, os veranistas e não moradores transitórios, 75 por cento. Já a população dependente das atividades econômicas, que moraria fora da cidade, em núcleos de formação espontânea, não foi computado.

O estudo considera, com base em dados colhidos no ano de 1970, que havia 70 milhões de turistas internacionais e desses oito milhões eram viajantes intercontinentais. Apenas 1 por cento desses número visitava o Brasil, daí apontar-se a Cidade do Sol como empreendimento capaz de capitalizar uma maior afluência turística ao País.

Sobre os visitantes vindos de estados latino-americanos, ou, mais precisamente, da América do Sul, foram feitas diversas considerações, que dizem respeito não somente ao fato deles constituírem a maioria de afluxo turístico em direção ao Brasil, mas também às frequentes instabilidades institucionais, que redundam em dificuldades econômicas para seus habitantes.

ATIVIDADES PARALELAS

Como atividades de apoio ao turismo, evidenciam-se a agricultura, pecuária e indústria, as quais, conforme previsão, seriam instaladas na periferia da Cidade do Sol, na medida em que o turismo fosse incrementado, e contribuindo assim para o desenvolvimento da área, que, num crescendo, abrangeria territórios cada vez maiores, proporcionando, em última análise, o desenvolvimento econômico e social da população.

porque a Emesa, ao invés de comprar o terreno da Emesa, preferiu adquirir o seu controle acionário: "A resposta pode ser proporcionada de duas formas, pelo menos: a primeira implicaria numa longa dissertação de caráter didático-jurídico, descabida até mesmo em termos de interesse jornalístico.

A segunda é a manifestação de uma liberdade de arbítrio volitivo, ou adoção de alternativas, qualquer que seja o preço preferencial de adquirir um automóvel, como um todo, ou se melhor entender comprar apenas as poltronas que o integram, colocando-as na sua sala de estar. A linguagem figurativa pode sofrer a mesma extensa interpretação, na resposta, quanto pode sofrê-la na indagação".

Sobre o fato do loteamento "Praia do Sol ter sido feito quase que simultaneamente ao surgimento de restrições impostas pelo Governo do Estado aos demais loteamentos, a Comdusa respondeu o seguinte: "Fomos atingidos pelas restrições na mesma proporção em que o foram as demais empresas..."

O diretor Alvíno Gatti, em uma entrevista sobre o assunto, disse que a Comdusa (e, por conseguinte, a Emesa) não sabia que isso ia acontecer, que também "foi apanhado de surpresa". Gatti não admite a hipótese de que as restrições tenham sido justamente para favorecer o loteamento da Emesa.

havendo especulação imobiliária: "Simples; apenas aquele terço, a nosso ver, em termos de validade de mercadoria, está revestido de condições infra-estruturais que justifiquem, no momento, a sua oferta imediata.

Para a Comdusa, "O Governo não está fazendo intervenção no setor imobiliário, mesmo porque não constituiu qualquer empresa com a finalidade de vender — como perguntado — um loteamento Classe A. A empresa, de caráter privado, já estava constituída há mais de 10 anos".

Quando foi abordado em entrevista sobre o número de lotes já vendidos, o diretor Alvíno Gatti considerou isso "um segredo comercial". Contudo, na resposta do questionário, disse que tinham sido "em número compatível com a programação, estabelecida para a primeira fase do lançamento". Sobre os preços, foi informado que cada lote à vista fica por Cr\$ 100 mil, "mais ou menos", mas que no caso de venda a prazo, ocorre variação.

A firma corretora que está executando as vendas, foi encontrada com um stand no loteamento Praia do Sol e informou, através de um prospecto bem impresso, com papel de primeira qualida-

A Emesa tinha como finalidade a compra de uma extensa área entre Vila Velha e Guarapari, de mais de 30 herdeiros de um proprietário, de cujo nome não se recorda.

Foram pesquisados documentos que tinham origem no período do Brasil Império, quando houve uma carta, de doação da área.

Quando tudo ficou regularizado, foram feitos os serviços topográficos e levantamentos da área e por meio da lei municipal 58, foi aprovado um projeto de urbanização do local. Conforme idêntica inicial, os lotes seriam colocados à venda a pessoas de renda elevada, tanto que foi projetado, inclusive, um campo de aviação.

Era verdade que para o local não havia estradas, mas somente caminhos carroçáveis. "Era tudo mato", conforme lembra Tuffy Nader. Não foram esquecidas no projeto feito por um arquiteto de Belo Horizonte, entretanto, uma reserva florestal, em uma das lagoas lá existentes, e uma quadra reservada para hotel piloto.

Ao todo, foram 10 mil lotes traçados no terreno e postos à comercialização, depois do que a Emesa iniciou a abertura de ruas e avenidas. Uma campanha de vendas foi lançada, então já prevendo a abertura da BR-262, que estava sendo anunciada pelo então presidente Juscelino Kubitschek.

passou a ser então proprietária da extensa área onde se achava o loteamento da Praia do Sol.

"Em seguida, cogitamos de reformular o loteamento para, em seu lugar, implantar um projeto de características urbanísticas moderníssimas, que passaria a ser a Cidade do Sol.

"Contratamos então os serviços de um dos escritórios mais conceituados do País, de que era integrante o excelente urbanista Harry Cole, que projetou a Cidade do Sol e um pólo urbo-abro-industrial, destinado a oferecer sustentação industrial e agrícola à nova cidade.

"O projeto, como já disse, tinha características moderníssimas. A Rodovia do Sol, por exemplo, foi projetada na periferia longitudinal da cidade e com seu grande (nível) elevado, para que, da estrada, quem olhasse para o mar descortinasse toda a cidade. Dela também sairiam, em direção ao mar, os diversos boulevares, as únicas avenidas que a cidade possuiria.

"No final desses boulevares estavam projetados os iates, clubes, marinas, etc.

Parece, no entanto, que a idéia da Cidade do Sol foi abandonada, porque a rodovia foi construída ao nível do chão. Além disso, fizeram com que a Ematur vendesse aquele patrimônio valiosíssimo à Comdusa, transformando o projeto Cidade do Sol num loteamento como outro qualquer.