

Serra poderá ter 400 mil habitantes até 1985

Texto de Rossini Amaral

Cerca de 1.800 por cento, sera a taxa de crescimento demográfico a ser registrado no município da Serra, se confirmarem as estimativas de que de 1975 a 1985 sua população passe de 21.187 para 400 mil habitantes. Segundo os cálculos do prefeito José Maria Feu Rosa, aquele município possui atualmente mais de 100 mil habitantes.

Ao mesmo tempo em que a Serra experimenta um dos índices mais elevados de crescimento populacional do estado, seus habitantes tendem a enfrentar problemas cada vez maiores. O prefeito Feu Rosa confessou, inclusive, que está tendo dificuldades de administrar o município, e admitiu que no decorrer do tempo esta tarefa será ainda mais difícil.

Habitação tem prioridade

Entre outros municípios do estado, a Serra faz parte do maior grau de prioridade dos programas da Cohab, no período de 1980-85, tendo em vista o programa habitacional projetado para aquela região. A companhia investiu, até agora, na região em obras já construídas, Cr\$ 438.769.119,00, em construção, Cr\$ 757.205.052,00, e em projeto para os próximos cinco anos — Cr\$ 4.609.993.500,00, correspondendo a um total de 36.341 unidades residenciais.

Um total de 1977 destas unidades já foram construídas e estão ocupadas, 650 concluídas e não habitadas. Em construção existem 6.203 casas e projetadas para até 1985 um total de 28.011. As habitações são ocupadas, cada uma, em média por cinco pessoas, as quais ocupam espaços de área construída entre 43 e 45 metros quadrados, se for o caso das chamadas casas populares. Porém, este espaço se torna significativamente menor, dependendo dos outros modelos que estão sendo implantados.

No caso do lote urbanizado, a Cohab constrói apenas um banheiro sanitário dentro de um lote, previamente delimitado, destinado às famílias cuja renda mensal é considerada extremamente baixa. Para as famílias com rendimento um pouco acima da cidade, são oferecidas casas do tipo embrião, que nada mais são que um exíguo cômodo, anexado a um banheiro sanitário. Unidades deste tipo obedecem a uma filosofia de retirar das áreas de mangues, onde predominam as moradias suspensas em palafitas, bem como das favelas dos morros, a população em condições de "subabitação" — conforme denominação oficial — e dar a elas "melhores expectativas de vida social".

O raciocínio oficial, no que diz respeito aos lotes urbanizados e casas embrião, é mais ou menos o seguinte: No primeiro caso, a família que subabita uma área de mangue ou uma favela não tem condições, poder econômico, para pagar aluguel numa moradia menos humilde que aquela que ocupa. No lote urbanizado, ela teria condições de, inicialmente, construir seu barraco de madeira e, posteriormente, dependendo do rendimento, obter da Cohab financiamento para transformar sua moradia em alvenaria.

Escolhida pelo governo para ser o centro industrial da Grande Vitória, a Serra, particularmente no planalto de Carapina, se encontra atualmente ao sabor da especulação imobiliária progressiva. Invasões de áreas de terrenos se tornaram cenas quase que comuns, as reclamações por falta de serviços importantes as comunidades crescem a cada dia, os recursos públicos investidos na região são considerados insuficientes, as industriais que se instalam já começam a inquietar as populações das vizinhanças que já enfrentam a poluição. Enfim, a Serra pode ser brevemente não só o município mais populoso do estado, mas também uma área de constante convulsão social.

que o cabeça da casa um dia vai ter condições de ampliar o exíguo cômodo que abriga sua família, para dois, três ou quatro, oferecendo melhores condições de moradia, a seus dependentes e a si próprio. Pergunta-se então: Quem não tem dinheiro para alugar uma moradia em melhores condições que aquelas dos mangues ou das favelas, teria condições de conseguir financiamento para fazer sua própria casa ou ampliar seu embrião? A área técnica da Cohab respondeu positivamente.

Outro aspecto da questão é o seguinte: já que esta em desenvolvimento uma política de quem ganha mais paga a casa para quem tem rendimentos miseráveis, por que não subsidiar então casas para todos, sem obediência aos critérios vigentes, os quais acabam por provocar, dentro de um mesmo núcleo residencial, discriminação social na proporção da faixa de salário de cada um.

A Cohab, quando questionada sobre os aspectos discutíveis da política habitacional, queixou da falta de participação das prefeituras, inclusive a da Serra, no que se refere à construção dos núcleos residenciais. Segundo a área técnica da empresa, esta tem arcado com 100 por cento dos custos de construção, os quais têm a seguinte distribuição: 25 por cento para serviços de infra-estrutura, 10 por cento para aquisição de terrenos, 65 por cento habitação.

Isto faz com que, conforme explicou a área técnica da Cohab, os custos das unidades residenciais tenham seus preços mais elevados para o mutuário. Na Serra, em particular, a questão conta com um fato considerado anormal, em relação aos demais municípios: A Cohab — segundo informou — constrói os imóveis, e os serviços de infra-estrutura para serem executados têm que ser, obrigatoriamente, empreitados a Prefeitura local, que subempreita a firmas construtoras.

Em resumo, ocorre o seguinte: a Cohab, segundo explicou, por força de uma lei municipal da Serra, é impedida de abrir concorrência pública para executar obras de infra-estrutura naquele município. Os recursos necessários a esses serviços são repassados a Prefeitura através de banestes e a municipalidade contrata sua execução com firmas construtoras. A Cohab, nestas circunstâncias não tem direito de fiscalizar a obra, embora seja desenvolvida dentro do conjunto por ela construído e com recursos dos trabalhadores (FGTS).

Crescimento preocupa prefeito

O município da Serra, em 1975, tinha uma população estimada em 21.187 habitantes e nos próximos cinco anos este número, segundo estimativas, deve se elevar para cerca de 400 mil. So a Companhia Habitacional do Espírito Santo (Cohab) e o Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais do Espírito Santo (Inocoopes) já instalaram na região, até agora, mais de 30 mil pessoas, através da construção de conjuntos residenciais, lotes urbanizados e moradias do tipo embrião. Atualmente, o número de habitantes do município supera 100 mil, de acordo com o prefeito José Maria Feu Rosa, que confessou não estar tendo a municipalidade estrutura para acompanhar o ritmo de crescimento demográfico em sua jurisdição.

Até meados da década de 60, o município da Serra praticamente não despertava interesse por parte dos investidores capixabas, seja industriais, comerciais ou imobiliários. Hoje, uma vasta área está ocupada por diversos tipos de indústrias, a Companhia Siderúrgica de Tubarão (CST) começa a ser construída, como outros inúmeros modelos de prestação de serviços, exigindo uma quantidade de mão-de-obra cada vez maior. Paralelamente ao crescimento da Serra, os problemas de sua população crescem em proporção igual ou maior que a do progresso e a declaração do prefeito José Maria Feu Rosa — de que não consegue acompanhar o ritmo de crescimento — é um dado bastante pessimista.

Segundo a área técnica da Cohab, está projetada para até 1985, na Serra, a construção de 27.011 unidades residenciais, a serem ocupadas por aproximadamente 135.055 pessoas, representando um investimento a preços atuais da ordem de Cr\$ 4.609.993.500,00. Em construção existem 6.203 unidades, para 31.015 pessoas. O Inocoopes também tem planos considerados avançados para aquela região, em termos de habitação, e do mesmo modo a iniciativa privada expande em escala progressiva o seu mercado imobiliário no município, sem contar as milhares de outras pessoas que continuam ocupando áreas de terra irregularmente, além de outras de caráter espontâneo.

CAUSAS

O que haveria na Serra para despertar tanto interesse das pessoas, de um modo geral? Em resumo, se poderia dizer que, durante um longo período, a máquina governamental foi montada de tal maneira a mostrar a todos que a região iria se transformar num centro industrial e, por consequência, numa área das mais promissoras para atender à demanda de mão-de-obra ociosa, bem como uma opção de melhores empregos, com melhoria das condições de vida do trabalhador.

Todo o progresso industrial, com seu crescimento demográfico, seu desordenamento urbano, os problemas sociais de toda ordem que já se registram, são decorrências praticamente diretas da escolha pelo governo daquele município como polo industrial da Grande Vitória. Esta escolha não foi calcada num planejamento urbano do município, o qual só agora está sendo estudado, e por isso grandes núcleos populacionais se misturam com indústrias de grande e pequeno porte, fazendo aparecer as primeiras manifestações por parte das comunidades contra a poluição sem controle.

No caso da Cohab, que concentra em grande parte seu programa habitacional naquele município, admitiu, através de sua área técnica, que por circunstâncias diversas vem cometendo erros há vários anos. Isso porque não conseguiu instalar seus projetos residenciais em áreas homogêneas, criando assim uma cidade com planejamento adequado. Explicou a companhia, obrigada a obedecer padrões e limites estipulados pelo BNH —

seja para compra de terrenos ou material de construção, além de outros equipamentos — que, ao ser adquirida, uma área para instalação de unidades residenciais, os terrenos vizinhos ficam com os preços "extremamente elevados, ultrapassando os padrões de compra do BNH".

Qualquer pedaço de terra no município da Serra encontra-se atualmente em franco controle da especulação imobiliária. Ou seja: seus proprietários esperam ofertas cada vez mais elevadas pelo preço do metro quadrado, para então comercializá-lo. Diante deste fenômeno, a Cohab, ainda de acordo com sua área técnica, explicou que o ideal seria a estocagem de terrenos no município, há 10 ou 15 anos, quando poderiam ser compradas vastas áreas de terras, com topografia homogênea, para serem utilizadas anos depois, sem o problema da especulação de preços.

Como isto não foi feito, os mutuários da Cohab, os que compram o lote urbanizado (um lote propriamente dito, com um banheiro sanitário), a casa embrião (com um cômodo e um banheiro) ou casas populares estão pagando mais caro pelo imóvel. Como exemplo, os técnicos da companhia explicaram que um conjunto residencial construído em Aracruz, onde a empresa Aracruz Celulose subsidiou parte do terreno, pode ser vendido a pessoas de baixa renda, o que não seria possível na Serra, uma vez que o custo do imóvel seria mais caro, exigindo do mutuário renda bastante superior àquela estipulada para Aracruz.

Este é apenas um aspecto envolvendo as pessoas que aspiram a ter um dia casa própria, através dos programas habitacionais do governo. Segundo a Cohab, este fator determinou que os conjuntos residenciais, na Serra, fossem implantados em locais distantes uns dos outros, implicando com isso na proximidade — para alguns desaconselhável — a indústrias de grande porte e poluidoras. Isso tem dificultado também o planejamento das áreas circunvizinhas aos núcleos habitacionais, uma vez que estas ficam à mercê da livre ocupação, por falta de legislação capaz de promover seu controle.

Só agora, entretanto, a Cohab, segundo se informou, decidiu estudar a possibilidade de passar a comprar, na Serra, como em outros municípios, várias e vastas áreas de terra, para estocagem. Esta medida, se concretizada, terá duplo objetivo: aumentar o capital social da companhia, estimado em Cr\$ 21 milhões, e utilizar as referidas áreas, a partir de 10 anos, sem efeitos da especulação imobiliária, possibilitando assim oferecer aos mutuários imóveis com custos menores.

Para baratear os custos dos imóveis vendidos atualmente, a Cohab — que usa dinheiro do BNH, que por sua vez aplica o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) do trabalhador — constrói casas para as classes de maior poder aquisitivo e estas subsidiam os imóveis residenciais para as famílias de baixa renda. Quando alguém paga por exemplo, um prestação de Cr\$ 25 mil por mês, num apartamento financiado pelo BNH, está subsidiando um imóvel humilde para outra pessoa, que paga mensalmente Cr\$ 100,00 ou Cr\$ 200,00 por uma casa popular, um lote urbanizado ou uma casa embrião.

Além disso, e com objetivo de também baratear os custos das habitações, a Cohab pretendia trabalhar com a iniciativa privada, dando condições, às empresas com elevado número de empregados, de obterem financiamentos para construção de núcleos residenciais. Estuda-se também a possibilidade de se oferecer condições às organizações comunitárias de participarem do controle acionário da companhia, inclusive dando-se a elas direito de assento à mesa diretora, porém, sem direito a voto.

Muias deficiências

Apesar do crescimento industrial e demográfico, o município da Serra não dispõe até agora de leito hospitalar algum, aproximadamente 4.000 crianças em idade escolar estão sem vagas nos estabelecimentos de 1ª a 8ª série, a água que abastece a população do planalto de Carapina — região mais povoada do município — não tem tratamento eficiente, os balneários não têm rede de abastecimento de água, o transporte coletivo motiva reclamações cada vez maiores por sua deficiência.

Todos estes problemas foram reconhecidos pelo prefeito José Maria Feu Rosa, que fez a seguinte denúncia: "Para mim, o problema mais grave da Serra é o transporte coletivo, que tende a refletir sobre a situação do trânsito em Vitória, uma vez que os núcleos habitacionais construídos pela Cohab e Inocoop-ES estão sendo entregues, não a quem trabalha na Serra, mas na capital e nos outros municípios. Isto tem feito com que uma demanda cada vez maior de usuários do transporte passe a existir, existindo cada vez mais veículos em circulação".

DIFICULDADES

Segundo estimativas oficiais, a Serra tinha em 1975 população estimada em 21.187 habitantes, contra 163.877 em Vitória, 135.357 em Cariacica, 161.425 em Vila Velha e 12.957 em Viana. O prefeito Feu Rosa, da Serra, estimou que a população atual do município supera atualmente a 100 mil, e previu que até 1985 número se eleve para 350 a 400 mil.

— Vejo que, se simultaneamente a esse crescimento demográfico a Companhia Siderúrgica de Tubarão (CST) não entrar em funcionamento, gerando maior arrecadação para o município, a Prefeitura não terá condições de caminhar em cima de suas próprias pernas, como já não tem", declarou o prefeito.

DEFICIT

— A prefeitura nos últimos três anos teve déficit, entre despesa e receita, de Cr\$ 19 milhões, e está tomando emprestado do BNH Cr\$ 470.000 UPCs (Cr\$ 231.010.000,00) para aplicação em obras nos conjuntos de Carapina I, Bairro de Fátima e acesso, São Diogo I e II, Chácara Parreiral, Parque Residencial Laranjeiras, em Pronto Socorro, construção de uma creche, e aproximadamente 200 mil metros de infra-estrutura na área de Carapina, para resolver apenas parte do problema existente".

José Maria Feu Rosa previu que a Serra está sofrendo uma inchação demográfica, uma vez que tem 80 mil áreas ociosas, e os trabalhos de infra-estrutura projetados somente irão abranger algumas regiões já ocupadas. Entre as áreas que continuarão com atendimento deficiente citou os balneários do município, onde não existe serviço de abastecimento de água, o que para ser feito exigiria recursos de mais de Cr\$ 200.000.000,00.

Na situação atual, Feu Rosa disse que a Prefeitura não está conseguindo acompanhar o crescimento do município. "Quando se resolve o problema de um bairro, vários outros estão surgindo com problemas iguais ou maiores".

EDUCAÇÃO

Mas os problemas da Serra não se resumem apenas a infra-estrutura. Na área de educação, por exemplo, o prefeito revelou que existem 100 escolas municipais e 55 estaduais. Nos últimos três anos, ainda segundo ele, a população estudantil, na faixa escolar de primeira a quinta séries, aumentou 10.000 até o final do ano passado. "Este ano já detectamos falta de vagas no bairro José de Anchieta (1.200, Mata da Serra (800), Sossego (1.200)".

Na área de saúde, o prefeito revelou que existem no município 23 ambulatórios municipais, e um ônibus do Funrural, somando ao todo 18 médicos e cinco dentistas. "Como não temos nenhum leito hospitalar no município, os casos de urgência de internamento são encaminhados para Vitória. Um hospital na sede da Serra, com 120 leitos, e outro em Carapina, com 600 leitos — este último está previsto, com utilização de recursos do governo alemão — resolveriam o problema".