

Sem lugar para crescer

FABIO NUNES/AT

Vitória está com sua área de 29.224.692 metros quadrados praticamente ocupada. Agora só resta crescer "para cima"

GIOVANA RANGEL

A tranqüilidade de estar situada entre o mar e os morros, que convivem harmoniosamente com um cenário tipicamente urbano, faz de Vitória um local privilegiado. Por estes e outros motivos inerentes à capital, como a concentração do comércio, dos serviços e, principalmente, dos empregos, é grande o número de pessoas que opta por morar num dos 73 bairros da cidade.

Esta "preferência-necessária" está provocando um fenômeno decorrente de longo prazo, mas que agora se agravou e está exigindo medidas urgentes dos governantes: Vitória não tem mais espaço para crescer. Sua área total de 29.224.692 metros quadrados está praticamente ocupada.

Apenas 3.287.822 metros quadrados ainda estão vazios, sendo que mais de dois mil metros já foram loteados, ou seja, brevemente estarão preenchidos. A prefeitura de Vitória já começa a elaborar estudos sofisticados para detectar o problema, enquanto as construtoras e imobiliárias também já começam a se preocupar com a falta de espaço na cidade.

"O 'filé' dos terrenos de Vitória já foi comido. Restam poucas alternativas, geralmente lotes pequenos", afirma Eduardo Azevedo de Moraes, diretor da

Associação de Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi/ES).

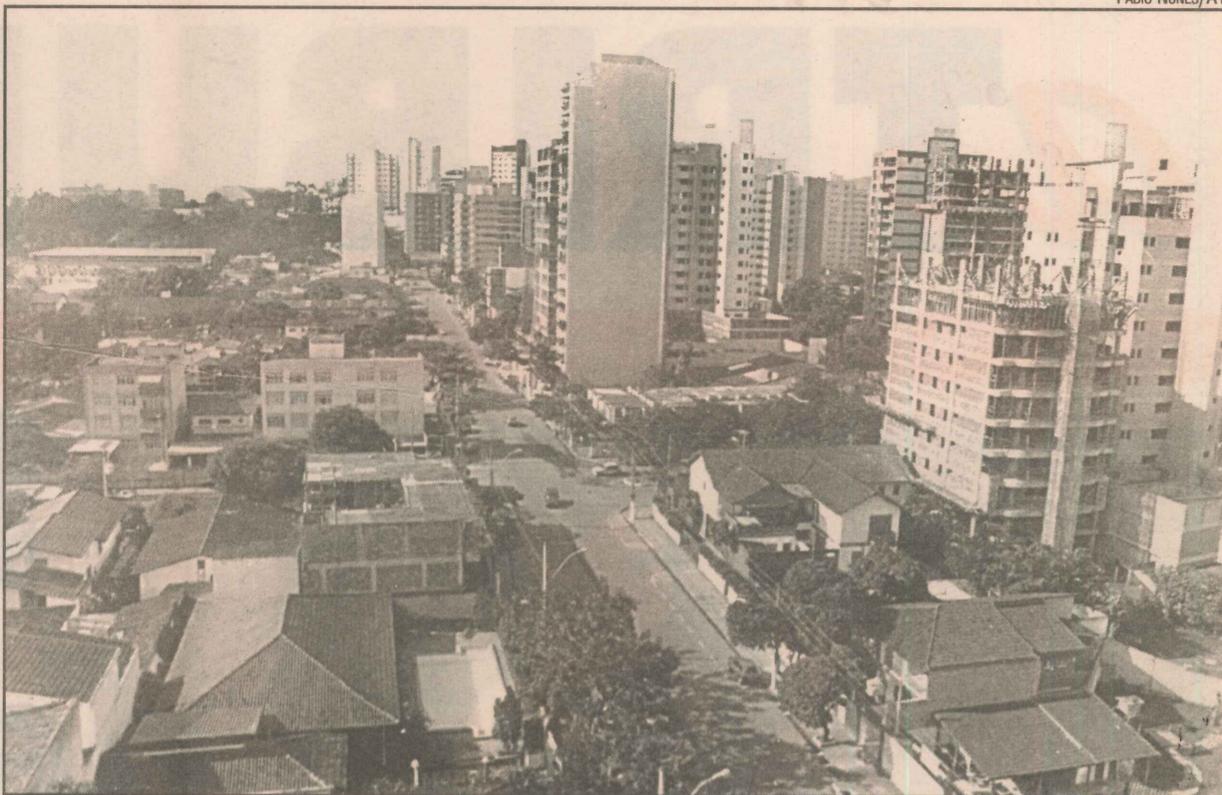
Pelo estudo do município, elaborado pela prefeitura de Vitória, há bairros totalmente "comprometidos". Na Praia do Canto e em Jardim da Penha, por exemplo, não existe sequer um metro quadrado de área que não esteja loteada.

VETOR

Isso se repete também nos bairros periféricos e morros, como Bairro da Penha, Bonfim, Forte São João e Gurijica. Por causa da lotação dos bairros nobres de Vitória, o vetor imobiliário está apontando para Vila Velha, principalmente Praia da Costa.

"Do ponto de vista residencial, o vetor imobiliário aponta para Vila Velha, porque os bairros mais nobres da cidade, como Praia do Canto e Mata da Praia, já se encontram lotados e as opções que existem têm preços superiores", explica o superintendente da Encol Engenharia, Hudson Barcelos Reggiani.

Os especialistas em construção civil e no mercado imobiliário prevêem expansão nos bairros de Jardim Camburi, Enseada do Suá e Bento Ferreira que, embora não tenham nenhuma área sem loteamento, ainda possuem muitos terrenos vazios que, futuramente, cederão espaço a apartamentos luxuosos, comércio e serviços.



Na Praia do Canto, não existe um metro quadrado sequer para ser loteado

SITUAÇÃO DE ALGUNS BAIROS

BAIROS ESTAGNADOS

PRAIA DO CANTO

Os 827.085 metros quadrados de área total da Praia do Canto já estão comprometidos. Os 30.693 metros quadrados de área que estão vazios já se encontram loteados. No bairro, 61% dos imóveis têm de zero a 10 anos, sendo que apenas 7% têm mais de 20 anos.

Por estar bastante ocupado, o bairro continua sendo o mais valorizado de Vitória, onde estão os imóveis mais caros. Figurando como um típico exemplo da verticalização, as poucas casas antigas que ainda persistem em ocupar o local estão cedendo lugar aos enormes prédios de luxo

JARDIM DA PENHA

O segundo maior bairro de Vitória, com 1.325.150 metros quadrados de área, também já se encontra comprometido no que se refere à construção: os 193.519 metros quadrados que ainda não abrigam construções já estão loteados, ou seja, daqui há alguns anos estarão totalmente ocupados.

Por causa da "lotação", o Plano Diretor Urbano (PDU), elaborado pela prefeitura de Vitória, aumentou o limite de pavimentos de quatro para cinco andares, o que vai aumentar o número de habitantes no bairro.

BAIROS EM EXPANSÃO

JARDIM CAMBURI

Hoje, a cada três lançamentos de imóveis, um está em Jardim Camburi, que possui 492.581 metros quadrados de áreas loteadas vazias. A potencialidade do maior bairro de Vitória, que tem 2.024.304 metros quadrados de área total, mudou inclusive as regras do Plano Diretor Urbano (PDU).

Até 94, podia-se construir somente prédios de até quatro pavimentos e agora já é permitido construir prédios de até dez andares no bairro. Com isso, a tendência é que Jardim Camburi torne-se um bairro com perfil mais nobre, devido aos apartamentos mais luxuosos.

ENSEADA DO SUÁ

De acordo com os especialistas no setor imobiliário, é na Enseada que deve se concentrar grande

parte dos serviços que hoje ocupam o centro da cidade. A abertura do Shopping Vitória, aliada à transferência da sede do Tribunal de Justiça e da Assembléia Legislativa, fará com que o bairro se transforme num "centro de comércio".

Mesmo assim, a Enseada, que tem 939.240 mil metros quadrados de área total e 156.298 de área livre, também tem vocação para abrigar residências.

BENTO FERREIRA

Daqui há alguns anos, de acordo com especialistas na área, Barro Vermelho será "a Praia do Canto do futuro". Seu aspecto bucólico e caráter residencial vai fazer com que o imóvel seja mais valorizado no local.

Bento Ferreira, que tem 1.086.680 metros quadrados de área total e 39.280 metros quadrados de áreas loteadas vazias, compete com Barro Vermelho, que possui 467.460 metros quadrados de área total, sendo que apenas 29.441 metros quadrados estão loteados, porém ainda vazios.

Fonte: prefeitura de Vitória, Encol, Atos Imóveis e Negócios, arquiteto e engenheiro civil entrevistados

Construções rumo ao céu

As casas amplas e tradicionais, principalmente nos bairros mais nobres, começam a tornar-se raridade. O crescimento da cidade e a conseqüente falta de espaço estão fazendo com que as casas sejam substituídas por apartamentos. A economia de espaço é de significativa.

Uma casa de tamanho médio, onde mora uma família com seis pessoas, por exemplo, pode ceder lugar a um prédio de 10 andares, com dois apartamentos por pavimento, e que deve abrigar cerca de 120 pessoas. Esta verticalização das construções é a solução apontada pelos especialistas em mercado imo-

biário e construção civil.

O diretor da Associação de Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi), Eduardo Azevedo de Moraes, explica que a tendência natural do mercado é a troca de casas por cotas no apartamento a ser construído.

"A construtora negocia com o proprietário e lhe dá alguns apartamentos em troca. A tendência é de que as casas tornem-se ainda mais raridades nos bairros nobres, principalmente pelo aspecto de segurança, que faz as pessoas preferirem apartamentos", afirma.

O engenheiro civil Luís Fernando Fiorotti Mathias endos-

sa a análise. "Há uma tendência para o crescimento vertical. Muitos bairros estão sendo transformados de unifamiliares para multifamiliares, assim como Jardim da Penha e Jardim Camburi", conta.

A Praia do Canto, segundo os especialistas, é o bairro mais fadado ao crescimento vertical, devido a ser ainda o local preferido para morar entre as pessoas com maior poder aquisitivo.

"A Praia do Canto continua sendo o bairro mais valorizado, devido a raridade dos terrenos. As pessoas que têm condições preferem morar lá", declara Eduardo Moraes.

OS MAIORES BAIROS DE VITÓRIA E SUAS RESPECTIVAS ÁREAS (Dados de março de 1996)

Bairro	Área total (em m ²)	Áreas loteadas vazias	Áreas vazias sem loteament
Jardim Camburi	2.024.304	492.581	
Jardim da Penha	1.325.150	193.519	
Mata da Praia	1.305.200	342.380	106
Bento Ferreira	1.086.680	39.280	
Santa Lúcia	995.207	77.052	
Santo Antônio	964.960	55.222	
Enseada do Suá	939.240	156.298	
Forte São João	899.240	-	
Grande Vitória	853.880	360	337
Praia do Canto	827.085	30.693	
Gurijica	821.700	4.900	
Tabuazeiro	802.593	13.280	89
Centro	503.240	7.360	

Fonte: Prefeitura de Vitória

Jardim Camburi muda para sobreviver

Até o final de 94, o PDU só permitia construções de até quatro andares. Agora este número subiu para 10

Um dos principais bairros que estão se dirigindo rumo à expansão, de acordo com as imobiliárias e construtoras, é Jardim Camburi. O potencial do bairro, caracterizado pelos serviços (saúde, comércio, educação) e pela ocupação acelerada notada nos últimos anos, demandou, inclusive, a mudança no Plano Diretor Urbano (-PDU), elaborado pela prefeitura de Vitória.

Até o final de 94, o PDU, que define regras e parâmetros para as explorações de imóveis residenciais, comerciais e industriais, permitia somente construções de até quatro andares, através da lei 3.158/84. Agora, com a vigência da lei 4.167, é permitido ter até 30 metros, que resultam, em média, em 10 pavimentos.

"De cada três lançamentos, um está em Jardim Camburi. Surge um novo filão porque, com a verticalização, o bairro está se tornando mais nobre", declara o diretor da Associação de Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi/ES), Eduardo Azevedo de Moraes.

O superintendente da Encol Engenharia, Hudson Barcelos Reggiani, concorda. "Jardim Camburi já começa a ter apartamentos maiores, mais bem acabados, e até com piscina. A tendência é que sejam construídos apartamentos com um custo médio de R\$ 60 mil, quase o dobro do que é construído hoje, no va-

lor médio de R\$ 35 mil", prevê.

ADAPTAÇÃO

O PDU também foi adaptado a Jardim da Penha, permitindo a construção de mais um andar (antes só podiam existir até cinco andares e hoje podem haver cinco pavimentos, acrescidos da cobertura). O engenheiro civil Luís Fernando Fiorotti Mathias explica que a mudança do PDU foi necessária.

"O código flexibilizou o uso do solo devido à necessidade de criar alternativas para moradia. Porém, ainda leva em consideração espaços que devem ser obedecidos, como afastamento lateral e recuo frontal nas construções, para que não haja reflexos na qualidade de vida", afirma.

A preferência de bairros como Jardim Camburi acontece devido a vocação da região. Eduardo Moraes explica que bairros como Goiabeiras, Bairro República e Jucutuquara não estão na mira das construtoras.

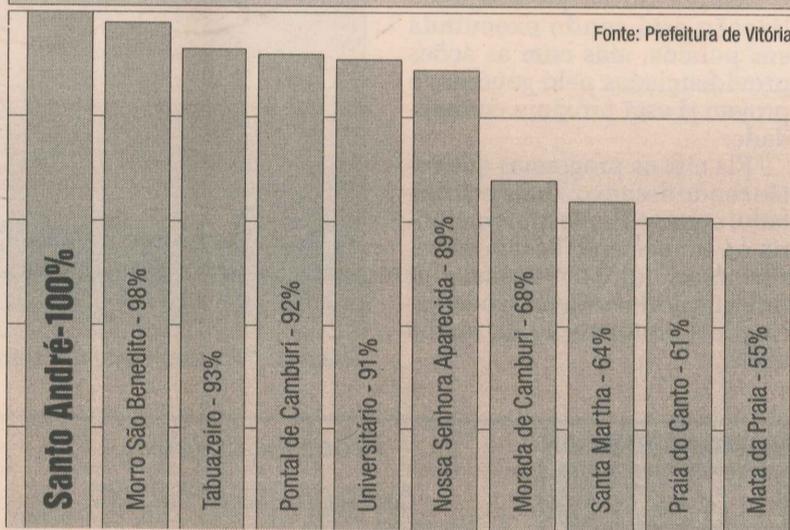
"Estes bairros têm o perfil diferente daqueles concentrados em torno de Praia do Canto e Mata da Praia. As pessoas não têm interesse em compra". Ele cita como exemplo de bairro promissor o Barro Vermelho, que não se permitia verticalizar. "Agora ele também torna-se uma alternativa para substituir a demanda da Praia do Canto, assim como Bento Ferreira", diz.



A tendência é que sejam construídos apartamentos com um custo médio de R\$ 60 mil

Os imóveis mais novos ocupam:

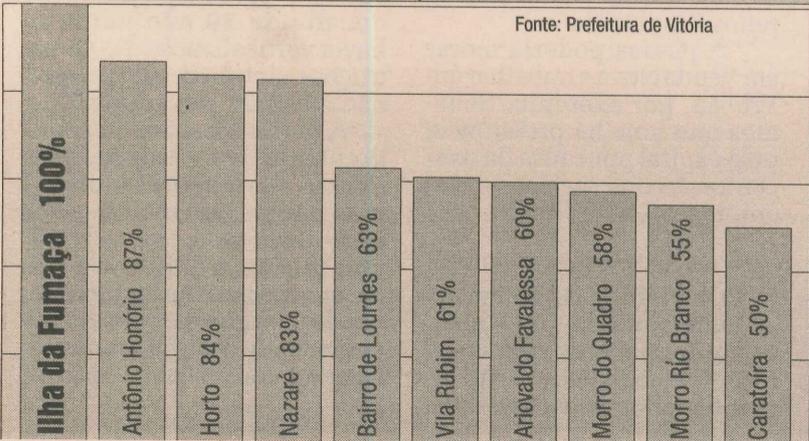
(*) Os números refletem (em porcentagem) a quantidade de imóveis instalados nestes bairros que têm menos de 10 anos



MORROS — No morro da Fonte Grande, que tem 158.680 metros quadrados de área total, a área média por domicílio é de 44,26 metros quadrados. As casas são extremamente juntas e a ocupação é desordenada. Este aspecto é notado também em vários outros morros de Vitória, que enfrentam um problema de superlotação mais grave do que os bairros nobres, por não poderem se expandir verticalmente. A secretária de Obras da prefeitura de Vitória, Marilza Barbosa, explica que, nos morros, a solução é organizar a moradia, com projetos de urbanização dos morros, com mapeamento destes locais, detectando as áreas de risco.

Locais mais antigos ocupam:

(*) Os números refletem (em porcentagem) a quantidade de imóveis instalados nestes bairros que têm mais de 20 anos



Igreja invade bairros pobres

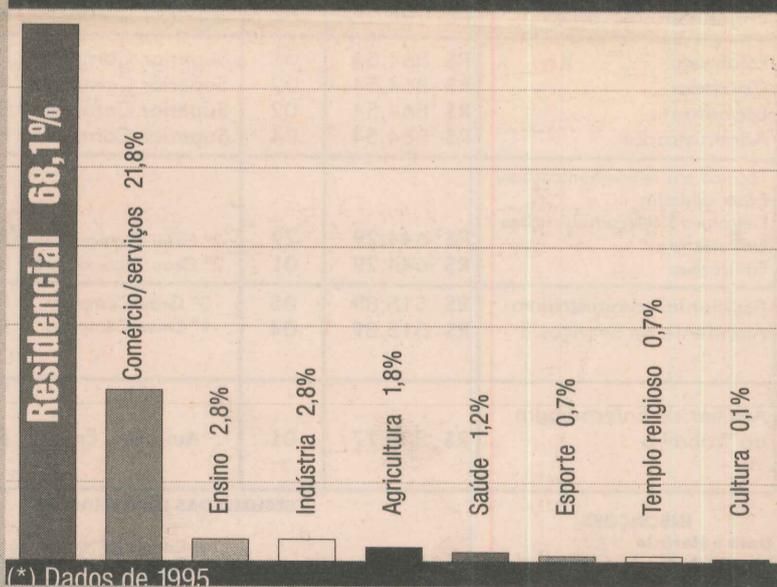
Andorinhas: duas escolas, nenhuma unidade de saúde, quatro igrejas. Bairro da Penha: cinco escolas, uma unidade de saúde, 11 igrejas. No Morro São Benedito, há apenas uma área destinada ao esporte, enquanto 14 igrejas foram instaladas no local.

O levantamento dos imóveis cadastrados no município de Vitória, elaborado pela prefeitura, constatou que as igrejas são maioria nos bairros carentes. Ao todo existem 383 templos religiosos em Vitória, superando o número de escolas (368), unidades de saúde (230) e áreas destinadas ao esporte (134).

O número de templos só perde para o comércio e os serviços, que totalizam 21.432 estabelecimentos.

Nos bairros nobres, a relação entre os segmentos é modificada. Na Enseada do

Uso do solo por atividade - Vitória (*)



Suá, por exemplo, há cinco estabelecimentos na área de saúde, enquanto não existe nenhum templo. Em Jardim Camburi, existem cinco escolas e também não há nenhum templo.

O aposentado Alexandre Lima Vieira, 67, que mora no centro, acredita que o número de templos é maior nas regiões periféricas devido a carência de recursos.

AJ20396_3

Governo investe no interior

CLAUDNEY PESSOA/AT

O Estado quer promover o desenvolvimento de cidades do interior para regular crescimento na capital

Levar investimentos e desenvolvimento econômico para algumas cidades do interior. Para o governo do Estado, esta é a principal medida de combate ao "inchaço" da cidade. Incentivando os outros municípios, com a criação de infra-estrutura necessária para que eles "andem com as próprias pernas", o governo espera descongestionar a capital.

A secretária estadual de Planejamento, Sandra Carvalho Berredo, explica que o governo está destinando estes investimentos para cidades-pólo, como São Mateus, Colatina e Cachoeiro de Itapemirim, num projeto de regionalização.

"Se investirmos teremos mais empresas interessadas em instalar suas sedes nestes locais, o que proporciona geração de empregos e possibilita um aumento da renda efetiva e da habitação".

Sandra explica que, dotando estes municípios de infra-estrutura, não haveria deslocamento da população para a cidade. "Geralmente as pessoas vão pa-

ra a cidade em busca de emprego. Se tivessem boas condições de vida nos locais de origem, não sairiam de lá", afirma.

INTERLIGAÇÃO

Dentro da regionalização, a outra solução apontada por Sandra é a interligação do município de Vitória com Vila Velha, Serra, Cariacica e Viana, ou seja, a criação da região metropolitana. "Os municípios já estão interligados, ou seja, não vivem de maneira independente. Por isso a criação da região é tão importante", acredita.

Sandra afirma que a regionalização está sendo executada aos poucos, mas com as ações providenciadas pelo governo, o projeto já está próximo da realidade.

Ela cita os programas que estão sendo desenvolvidos pelo Estado, como o Prodespol (melhoria do saneamento básico de vários municípios), o Transcol II (integração dos sistemas rodoviários) e a recuperação da malha viária.



Sandra: "As pessoas vão para a cidade em busca de emprego"

Informática entra na briga por espaço

Com poucos espaços disponíveis, resta à prefeitura de Vitória se voltar totalmente para o planejamento da cidade. Consciente disso e pensando em ter maior domínio em todas as áreas, foi elaborado um projeto que permite o acesso rápido e preciso à informação sobre todos os bairros.

Através do computador, o projeto Geoprocessamento permite que a situação de todos os bairros seja verificada com detalhes, através de mapas e informações numéricas sobre todos os serviços de cada local, como serviços comunitários e todas as vias do bairro, inclusive as linhas de transporte e os seus patrimônios históricos.

Além de disponíveis para as secretarias que desejarem iniciar alguma construção, as informações sobre os bairros da cidade estarão disponíveis na Internet, dentro de alguns meses.

Segundo o secretário municipal de Planejamento, Haroldo Corrêa Rocha, o sistema, aliado ao Plano Diretor Urbano, é o instrumento que a cidade possui para gerenciar o crescimento intra-urbano.

BRASIL
GOVERNO FEDERAL
MINISTÉRIO DAS COMUNICAÇÕES

Processo Seletivo
Aviso de Edital nº 01/96
A Telecomunicações do Espírito Santo S.A. - TELESTE, torna público a abertura de inscrições para realização de Processo Seletivo conforme quadro abaixo.

Cargos	Salário 40hs Semanais	Vagas	Grau de Instrução	Taxa de inscrição	Provas Escritas	
					Primeira Fase	Caráter
Engenheiro Civil	R\$ 1.061,77	01	Superior Completo	R\$ 21,00	Conhecimento Específico	Eliminatório
Engenheiro Eletricista	R\$ 1.061,77	36	Superior Completo	R\$ 21,00		
Engenheiro Mecânico	R\$ 1.061,77	02	Superior Completo	R\$ 21,00		
Estatístico	R\$ 864,54	01	Superior Completo	R\$ 21,00	Língua Inglesa	Classificatório
Contador	R\$ 864,54	02	Superior Completo	R\$ 21,00		
Economista	R\$ 864,54	02	Superior Completo	R\$ 21,00		
Administrador	R\$ 864,54	04	Superior Completo	R\$ 21,00		
Técnico em Telecomunicações/ Especialidade: Eletrônica / Telecomunicações / Eletrotécnica Edificações	R\$ 644,29 R\$ 644,29	29 01	2º Grau Técnico Prof. 2º Grau Técnico Prof.	R\$ 16,00 R\$ 16,00	Conhecimentos Básicos de Micro Informática	Classificatório
Assistente Administrativo	R\$ 515,89	05	2º Grau Completo	R\$ 12,00	Português Matemática Conhecimentos Básicos de Micro Informática	Eliminatório Eliminatório
Aiendente de Serviços II	R\$ 515,89	04	2º Grau Completo	R\$ 12,00		
Auxiliar de Enfermagem do Trabalho	R\$ 330,77	01	Aux. Téc. Enf.	R\$ 8,00	Conhecimentos Específicos Portugêses Conhecimentos Básicos de Micro Informática	Eliminatório Classificatório

INSCRIÇÕES

Data e Horário
05 a 09 de Agosto de 1996 - das 09 às 17 horas

Local
Guichê do Centro de Educação Física e desportos - UFES - Goiabeiras - Av. Fernando Ferrari S/N - Vitória - ES

Documentos Necessários

- Cópia autenticada do documento de identidade, apresentando o original para conferência.
- Ficha de inscrição corretamente preenchida e assinada, fornecida no ato da inscrição.
- Comprovante original de recolhimento da taxa de inscrição - Caixa Econômica Federal, Agência 167, sob título "OPERAÇÃO 003 - TELEST" - Conta nº 1755-1
- Procuração, quando a inscrição for feita por representante legal do candidato juntamente com cópia do documento de identidade do procurador.

RESUMO DAS INFORMAÇÕES

PRÉ-REQUISITOS

a) Cargos de Nível Superior e Técnico em Telecomunicações: Registro no Órgão de Fiscalização Competente, Carteira Nacional de Habilitação e disponibilidade para viagens.

b) Cargos de Engenheiro Eletricista: Além do item anterior, Curso de Engenharia Elétrica, com ênfase em Eletrônica ou Telecomunicações.

Importante: Outras exigências encontram-se publicadas no Edital do Processo Seletivo

BENEFÍCIOS E VANTAGENS

Assistência Médica, Hospitalar, Odontológica e Laboratorial para empregados e dependentes; Seguro de Vida em Grupo; Auxílio Creche; Cesta Básica; Fundação de Seguridade Social - SISTEL; Tiquete Refeição; (todos com Custo Compartilhado); e Adicional por tempo de Serviço.

O Edital completo, contendo as informações sobre o Processo Seletivo, encontra-se afixado no local das inscrições e será fornecido ao candidato no ato da inscrição. Edital publicado no Diário Oficial da União (26/07/96).

Transporte veloz é opção

"Se houvessem meios de transporte mais velozes, as pessoas prefeririam morar mais longe e a cidade se descongestionaria". A afirmação do sociólogo urbano Dilvo Peruzzo é baseada no conceito de que morar bem, atualmente, significa "estar perto de tudo", como os serviços de comércio, saúde, educação e, principalmente, do trabalho.

O sociólogo sugere que o transporte seja feito com trens e metrô que trafeguem a uma média de 200 quilômetros por hora. "Estar perto de tudo não significa espaço, e sim tempo. Se as pessoas pudessem vir para Vitória em menos tempo, iria diminuir o número de habitantes e a exploração imobiliária. O valor dos terrenos diminuiria".

"A pessoa poderia morar em Venda Nova e trabalhar em Vitória, por exemplo. Sabemos que hoje há preferência pela capital por causa da concentração dos serviços e dos empregos", acredita.

EVOLUÇÃO

O sociólogo Dilvo Peruzzo explica ainda que a cidade muda de acordo com a evolução da sociedade. "Até algum tempo atrás, as casas eram

construídas sem garagem. Hoje isso é inaceitável", analisa. As famílias, segundo ele, também estão menores, o que faz com que o espaço das casas seja reorganizado.

Dilvo cita também como exemplo as cozinhas, que antes eram enormes para atender a família, que fazia as refeições em casa. Hoje, com a moda dos self services e a falta de tempo de comer em casa, as cozinhas se reduziram. "A questão do espaço não é estática. É dinâmica", declara.

O sociólogo explica que, além da ocupação mais "econômica" do espaço, as pessoas passaram a preferir os apartamentos por uma questão de segurança. "Além disso, a mudança ocorre por causa da tecnologia disponível. Na década de 30 não poderia haver verticalização das construções, simplesmente porque não existiam elevadores".

A verticalização, de acordo com Dilvo Peruzzo, modifica as relações sociais, mas não as prejudica, porque a tendência é que os prédios tenham a altura ampliada, mas percam na largura, fazendo com que as "sobras" laterais sejam destinadas para o lazer e a convivência em grupo.