

Construções em Vila Velha não respeitam o PDU

Al 22835

André Hees

A Prefeitura de Vila Velha não está preparada para fiscalizar obras e evitar que o Plano Diretor Urbano do município seja descumprido. Por isto, a orla da Praia da Costa está tomada por um paredão de prédios irregulares. O Departamento de Urbanização, subordinado à Secretaria de Obras e responsável pela apreciação de projetos, não possui número suficiente de técnicos e funcionários capacitados para as funções que exercem, segundo avaliação da coordenadora de Planejamento de Vila Velha, Irene Léia Bossois.

A maioria dos técnicos do Departamento de Urbanização (Deurb) não tem curso superior e não recebe qualquer tipo de orientação ou reciclagem. "Sem querer menosprezar os funcionários que temos, as análises de projetos deveriam ser feitas por profissionais com melhor formação técnica", afirma Vanize Gonçalves, diretora do departamento.

Além disso, a administração municipal não tem controle sobre a movimentação de documentos no Deurb e o desaparecimento de projetos é "corriqueiro", nas palavras do secretário de Obras, Daltacir Ferreira: "Isso é a coisa mais comum do mundo. Me aponta um órgão público onde não some documento. Aquilo (Deurb) é um entra-e-sai danado", afirma Daltacir Ferreira. O prefeito Vasco Alves foi procurado para falar sobre o assunto, mas sua assessoria informou que ele havia viajado para Brasília na quarta-feira e não poderia ser localizado.

Na opinião de Daltacir Ferreira, o desaparecimento de documentos é

consequência de briga interna de funcionários, sem qualquer vínculo com interesse de construtoras. "É um jogo de interesses mesquinhos, internos", disse o secretário. De tal opinião não partilha o promotor de Justiça Gilberto Toscano, curador de Meio Ambiente de Vila Velha.

O promotor relata que enfrenta dificuldades para apurar certos inquéritos exatamente porque documentos simplesmente somem do Deurb. Toscano não quis revelar que documentos são esses "para não interferir nas investigações". "Se isso ocorre mesmo, é a Justiça que tem que apurar", afirma o secretário de Obras.

Na administração passada, o desaparecimento de documentos levou o promotor a pedir um inquérito administrativo que, segundo ele, não chegou a conclusão alguma. De acordo com o ex-prefeito de Vila Velha, o médico Jorge Anders, todas as denúncias foram "rigorosamente" apuradas.

"Não ficou nada sem apuração. Desse caso particular, não me lembro. O Deurb é um órgão importantíssimo na estrutura administrativa da Prefeitura e possui autonomia para resolver a maioria de seus problemas. Muita coisa nem chega ao gabinete", disse Jorge Anders.

O Deurb é um órgão tão relevante para o município, na avaliação de Daltacir Ferreira, que deveria se tornar uma secretaria para ter contato mais estreito com o prefeito. "As pessoas não sabem a importância que tem esse departamento", ressaltou o secretário.

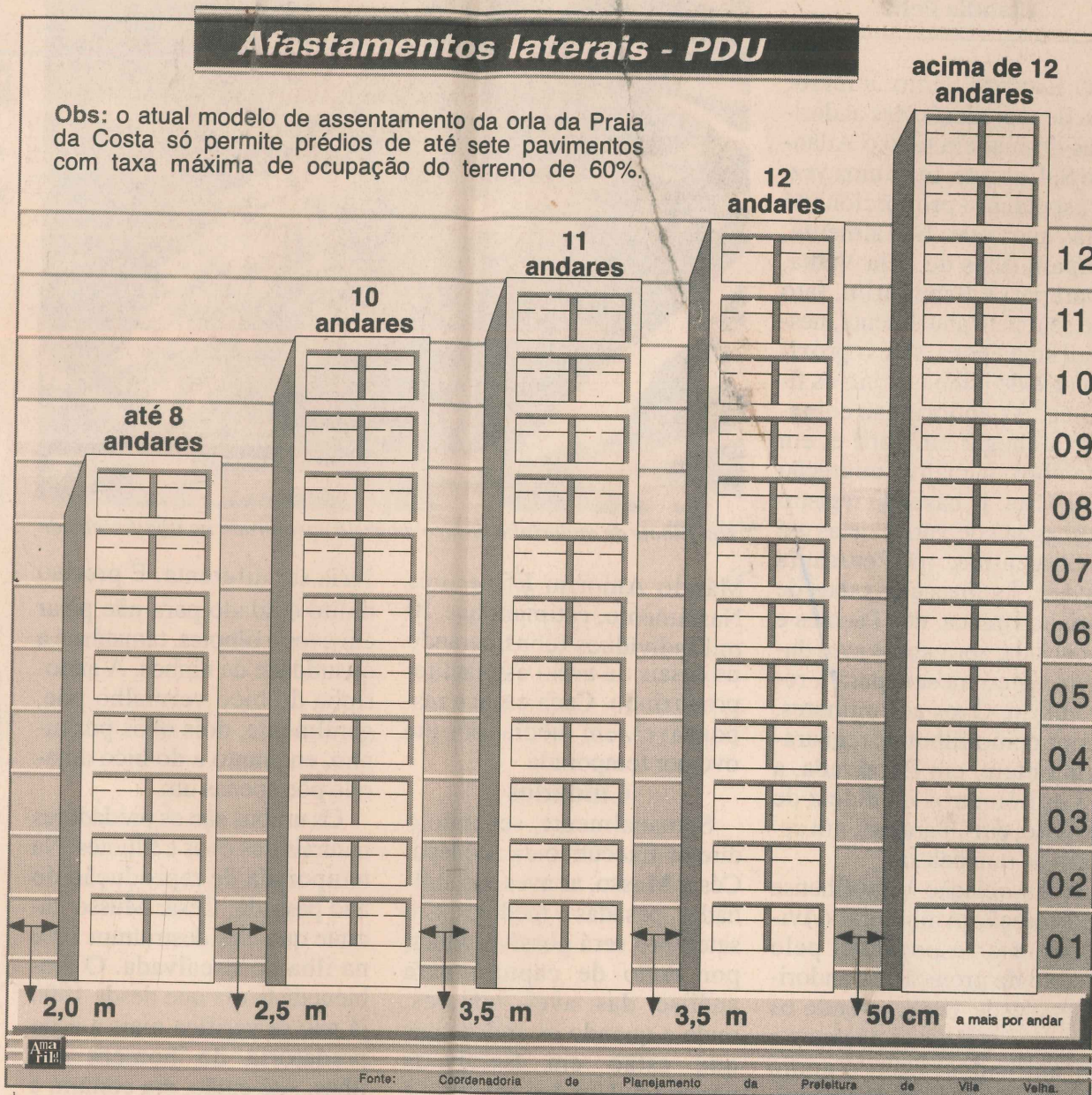
O último diretor do Deurb, Fernando Marques, foi afastado do cargo depois de uma denúncia de concessão irregular de "habite-se" e ho-

je trabalha como assessor na Secretaria de Obras. A nova diretora do órgão, Vanize Gonçalves, está no cargo há apenas um mês e desabafa: "Um dia aqui é suficiente para deixar qualquer um louco".

Instalado em um sobrado alugado em frente ao Fórum de Vila Velha, o Deurb funciona em cima de um bar, no mesmo andar de uma residência, sem qualquer segurança. A diretora se queixa da falta de apoio da administração: "A gente fica meio isolada aqui".

Pilhas de pastas com projetos, licenças e todo tipo de documento se acumulam por toda parte: sobre mesas, armários e cadeiras. "A estrutura física do Deurb é constrangedora. É muito devassado", observa a coordenadora de Planejamento, Irene Léia. O secretário de Obras já planeja o deslocamento do órgão para a Fábrica de Manilhas da Prefeitura, na avenida Lindenberg. Na atual administração, a fábrica se tornou um centro operacional onde o prefeito despacha com despacha com frequência.

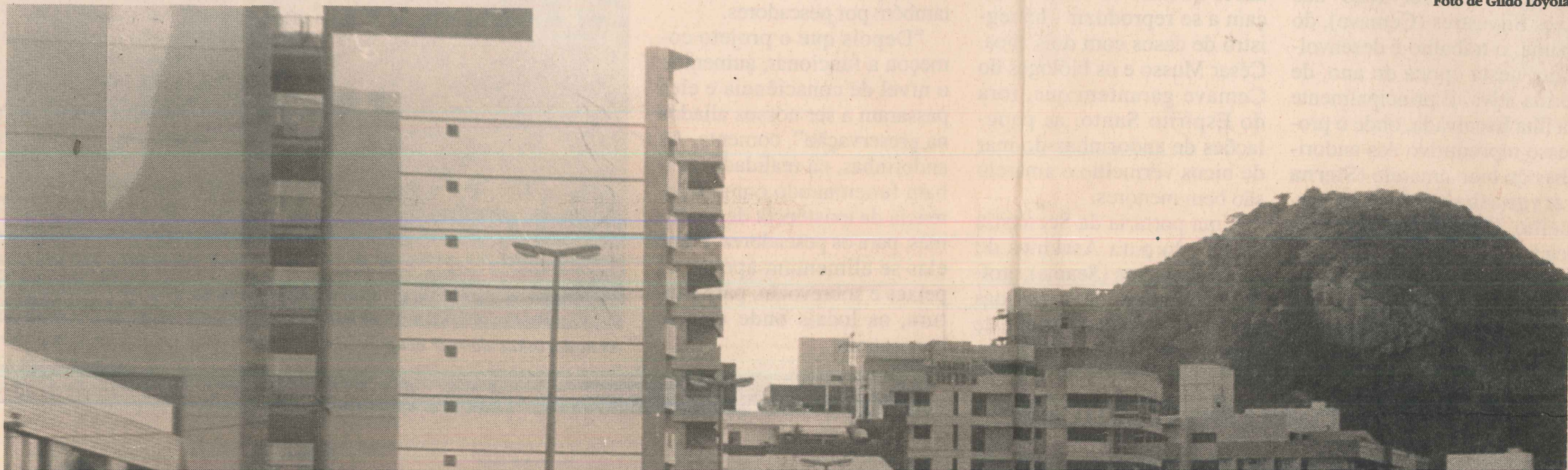
Com técnicos pouco preparados, arquivos devassados e instalações precárias, o Deurb é ineficiente e não consegue impedir abusos das construtoras. O afastamento lateral para prédios de 12 andares, por exemplo, é de três metros e meio. Acima de 12 andares, mais 50 centímetros por andar. O modelo de assentamento da orla da Praia da Costa só permite prédios de até sete pavimentos com taxa máxima de ocupação do terreno de 60%. "Você não vê isso sendo cumprido", desabafa Irene Léia.



Justiça demora a julgar ações

A morosidade com que os processos contra as construtoras tramitam na Justiça e a dificuldade de se obter laudos periciais permitem que os edifícios irregulares sejam concluídos antes das ações judiciais, de acordo com o promotor Gilberto Toscano, curador de Meio Ambiente de Vila Velha.

"Os órgãos públicos têm 10 dias úteis para fornecer qualquer documento, como licença para início da obra ou projeto arquitetônico. Se falta mais alguma informação, eles têm mais 10 dias. Todo o inquérito civil pode demorar até seis meses e só depois é iniciada a ação, que pode durar anos. Aí, o prédio já está pronto. E quem vai demolir?" ques-



têm mais 10 dias. Todo o inquérito civil pode demorar até seis meses e só depois é iniciada a ação, que pode durar anos. Aí, o prédio já está pronto. E quem vai demolir?", questiona o promotor.

Ele cita o caso do Condomínio Residencial Amazônia, na avenida Gil Veloso, na Praia da Costa. De acordo com o promotor, o condomínio, construído pela GM, não respeita o Plano Diretor Urbano quanto a afastamentos laterais, ocupação do terreno e número de pavimentos.

Invasão

Iniciada em 1990, a obra já tem dez andares, três a mais do que permite o atual PDU. "Esse é o caso mais escabroso, um desrespeito à comunidade. O prédio invade a rua e o projeto foi modificado depois de aprovado. Como é que eles conseguem fazer isso?", indaga o arquiteto Élio Vianna, membro do Conselho de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (Conduma).

Em junho do ano passado a Prefeitura ingressou com uma ação na Justiça pedindo a demolição do prédio. A obra foi embargada três vezes, uma delas pelo Superior Tribunal de Justiça, mas a construtora conseguiu suspender os embargos. No momento, discute-se se o processo vai tramitar na Vara dos Feitos da Fazenda Pública de Vitória ou Vila Velha. "A ação principal ainda nem foi apreciada. Isso ainda vai demorar um bom tempo", disse a procuradora do município, Beatrice Aguiar.

Justiça

"Todos têm que se genufletir à decisão da Justiça, que é quem decide se (a obra) está certa ou não", ressalta o advogado da GM, Paulo Antônio Silveira. Segundo ele, o projeto do Amazônia foi aprovado em 1986 e modificado em 1988, quando ainda estava em vigor a Lei 1674/77, o antigo PDU.

Algumas folhas do processo do edifício que interessavam à construtora desapareceram no Departamento de Urbanização, de acordo com Paulo Silveira. "Eles não têm no arquivo o projeto aprovado mas nós temos cópia. Aquilo é uma absoluta desorganização e as construtoras têm que copiar todos os documentos porque eles somem", afirma o advogado.

A empresa se sente perseguida pela administração municipal, de acordo com Paulo Silveira. O Condomínio Amazônia, segundo ele, é semelhante a vários outros edifícios na orla da Praia da Costa que tiveram seus projetos aprovados na vigência do antigo PDU. "A Prefeitura, no entanto, se preocupa exclusivamente com o Amazônia, que é o único que passou pelo crivo do Judiciário", disse Paulo.



A maioria dos prédios em construção na Praia da Costa não cumpre as exigências do PDU, mas as obras prosseguem pois não há fiscalização pela Prefeitura

Foto de Chico Guedes 23/06/89



Silveira defende construtora

Construtora tem projetos irregulares

A comissão de inquérito administrativo da Prefeitura de Vila Velha que apura irregularidades em projetos e licenciamento de obras de apart-hotéis se reuniu pela primeira vez na última quarta-feira, duas semanas depois de ser criada pelo prefeito Vasco Alves. De acordo com denúncias do Instituto de Arquitetos do Brasil e de conselhos comunitários, algumas construtoras estariam apresentando projetos de apart-hotéis para erguer edifícios residenciais convencionais.

O Plano Diretor Urbano do município permite maiores taxas de ocupação e gabarito para apart-hotéis mas não define esse tipo de edifício. A construtora Crescente, por exemplo, está construindo um na avenida Gil Veloso com opção de três ou quatro quartos com suíte e duas vagas na garagem. "Isso não existe em lugar nenhum do mundo", observa o

vice-presidente do IAB, Otto Grellert, chefe da Divisão de Análises de Projetos da Prefeitura de Vitória, órgão semelhante ao Departamento de Urbanização de Vila Velha.

Crescimento

O diretor da Crescente, Ricardo Sanz, explica que queria agradar aos clientes: "É muito melhor morar em um apart-hotel de quatro quartos do que num de um. Quando a cidade cresce, o apart tem que crescer também. Qual o código no Brasil que define o tamanho de um apart-hotel? Ninguém vai construir quarto e sala na frente do mar", justifica Ricardo.

A GM está construindo um apart-hotel quarto e sala em frente ao mar, no terreno em que ficava a Casa do Navio, na Gil Veloso. De todo modo, Ricardo admite que a diferença entre o apart da Crescente e um apartamento

residencial convencional, além de restaurante e serviço de lavanderia, é estritamente jurídica.

Normalmente, apart-hotéis não têm mais do que dois quartos e não há vaga fixa na garagem, de acordo com o vice-presidente do IAB. Segundo ele, o PDU de Vitória não faz concessões a esse tipo de residência. "Isso é que é o certo", endossa o diretor da Crescente.

No momento, estão suspensos em Vila Velha por decreto do prefeito a aprovação de projetos e a expedição de licença de construção para apart-hotéis, hotéis-residência e assemelhados. Os suntuosos aparts que já obtiveram a aprovação, no entanto, serão erguidos. A coordenadora de Planejamento do município, Irene Léia, defende uma pequena alteração no PDU. "A legislação deveria especificar o que é apart-hotél", sugere.

Foto de Helô Sant'Ana 28/10/86



Irene: poucos técnicos na PMVV

Foto de Gildo Loyola 22/02/94



Vasco vai apurar as denúncias