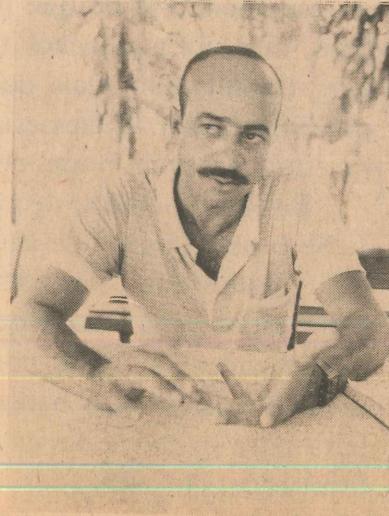


Hermes contesta secretário e nega revisão do PDU

Rossini Amaral

Não vai aumentar nada e não haverá interesse pessoal que poderá influenciar alterações no Plano Diretor Urbano (PDU) de Vitória. Foi dessa forma que reagiu o prefeito Hermes Laranja às declarações do empresário e secretário municipal de Habitação e Legalização de Terras, José Ussiélio Neiva, que quer aumentar de quatro para 12 pavimentos o gabarito dos prédios a serem construídos na região de Jardim da Penha.

Hermes Laranja limitou seu comentário sobre as declarações de José Neiva a alguns segundos, mas foi o suficiente para desautorizar — conforme expressou — o empresário “a fazer alguma acertiva sobre o PDU”. O prefeito, no entanto, admitiu a necessidade do plano ser atualizado para se adequar à nova realidade do município, já que está em vigor há dois anos e vem sendo motivo de polêmica e controvérsias. Porém, afirmou que em relação ao



Hermes: mudanças só para atualizar

Foto de Nestor Muller



Foto de Gildo Loyola

Segundo ele, hoje as áreas antes previstas para edifícios e casas comerciais foram rapidamente ocupadas.

Demonstrando não ter conhecimento suficiente sobre a realidade do setor imobiliário, José Neiva disse que o crescimento da cidade foi maior que o previsto pelo PDU. E questionado se sua pretensão levava em consideração preocupações com aspectos paisagísticos, de ventilação nas áreas cercadas por altos edifícios — conforme preconiza — e outros fatores necessários à condição da vida da população, salientou que “o capixaba se sente orgulhoso quando vai à sacada do hotel Senac, na Ilha do Boi, e observa a cidade cheia de prédios altos”.

Outra vez culpando o PDU, declarou que não pode entender o fato de se conter o crescimento em momento de crise como o que o Brasil atravessa atualmente. “Vamos fazer o dinheiro circular, para que haja mais emprego”, apelou o empresário e secretário municipal, dizendo que não pretende que o plano seja “triturado

Área ociosa permite dobrar população

O ex-presidente do Instituto dos Arquitetos, seção do Espírito Santo, Kleber Frizera, informou que o município de Vitória dispõe de mais de um mil hectares de áreas ociosas, atualmente, o que dá condições para alojar cerca de 300 mil pessoas — mais que a população de hoje. Com tais dados, procurou contestar as declarações do empresário e secretário municipal, José Neiva, que defende a liberação do gabarito na cidade como condição para o crescimento imobiliário.

Por outro lado, o representante do IAB-ES junto ao conselho municipal do PDU, Fernando Betarello, que foi coordenador no Instituto Jones do Santos Neves dos trabalhos para elaboração do plano, sugeriu que qualquer proposta de mudança primeiro seja discutida no âmbito do conselho. E advertiu que qualquer alteração a ser adotada no PDU deve ser acompanhada de uma análise sobre as consequências na infra-estrutura da cidade, como é o caso do patrimônio histórico, paisagismo e das condições de vida da



Foto de Alton Lopes

Em Jardim da Penha, áreas ociosas esperam valorização

os moradores do bairro de Jardim da Penha, são contrários ao aumento do PDU, já que isso implicaria em prejuízos para a qualidade de vida no local. Com edifícios altos

Questionar os efeitos do PDU após somente dois anos em que se encontra em vigor, é prematuro, na opinião de Kleber Frizera, pois seriam

Penha. Hermes Laranja limitou seu comentário sobre as declarações de José Neiva a alguns segundos, mas foi o suficiente para desautorizar — conforme expressou — o empresário “a fazer alguma assertiva sobre o PDU”. O prefeito, no entanto, admitiu a necessidade do plano ser atualizado para se adequar à nova realidade do município, já que está em vigor há dois anos e vem sendo motivo de polêmica e controvérsias. Porém, afirmou que em relação ao gabarito máximo para a região de Jardim da Penha, que prevê prédios de três pavimentos mais **pilotis**, nada será modificado.

A pretensão do empresário imobiliário José Neiva, que aguarda da Câmara a decisão de criação da Secretaria Extraordinária de Habitação e Legalização de Terras para tomar posse no cargo, tem merecido críticas de vários setores. O vereador Elcio Teixeira (sem partido), declarou ser “uma verdadeira falta de respeito” ao Legislativo qualquer tentativa de alteração do PDU, adiantando que a aceitação de uma medida dessa natureza por parte do prefeito poderia levar o estremecimento das relações entre Executivo e Legislativo.

Na última quarta-feira, o superintendente do Instituto Jones dos Santos Neves, Manoel Martins, considerou que a posição de José Neiva é isolada, já que não expressa o pensamento do prefeito Hermes Laranja e, “muito menos, a da sociedade vitorienense”. Neiva, entretanto, adianta que seu comportamento em relação às mudanças no PDU é também a de seu partido, o PDT, do qual é presidente regional.

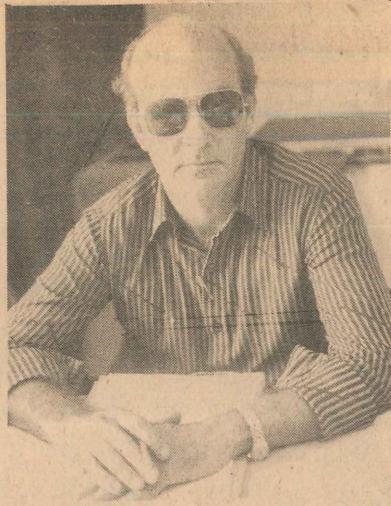
INTERESSE EMPRESARIAL

José Neiva admitiu, em entrevista, que a rigor não deveria expressar sua posição sobre alterações no PDU antes de assumir o cargo de secretário extraordinário de Habitação e Legalização de Terras na prefeitura de Vitória, que ainda depende de apreciação e votação por parte do Legislativo municipal. E quis dizer que suas colocações a respeito do assunto deveriam ser interpretadas como as do cidadão e não como as do secretário. Porém, foi convencido de que uma coisa confundia-se com a outra, não podendo ser isoladas.

Em seu entender, a questão do PDU é “grave e delicada”, já que afeta o uso do solo e, por este motivo, afeta o interesse de terceiros, ou seja, dos proprietários de terrenos. E completou: “Sinto da classe empresarial e dos operários uma necessidade extrema de ser feita uma revisão no plano, pois os primeiros sofrem pelo fato de terem os recursos financeiros, gerarem o desenvolvimento urbano da capital e nada poderem construir por causa do PDU,

Hermes: mudanças só para atualizar

Foto de Nestor Muller



Neiva: Por uma nova Manhattan

que transformou a maioria dos lotes disponíveis à construção civil em áreas proibitivas, devido aos limites estabelecidos pelo gabarito de quatro pavimentos”.

O que o empresário quer é que nas áreas onde o limite máximo de construção mantém-se em três e quatro pavimentos, o PDU seja alterado para permitir edifícios com 10 e 12 andares. Segundo ele, na situação atual não justifica ao construtor a compra desses terrenos, uma vez que o investimento aplicado seria diluído no gabarito, tornando as construções proibitivas do ponto de vista do interesse empresarial.

Transferindo para o PDU toda a culpa pela crise por que passa a construção civil, José Neiva disse que “o empresário quer trabalhar e é impedido, por não existir novos lançamentos imobiliários no mercado”. E acentuou que seu interesse é de que haja uma harmonização mais adequada entre a força do trabalho e o capital.

Disse que a política atual do governo federal é desestimular os investimentos feitos puramente no capital, como são as aplicações em bolsas de valores, letras de câmbio, open e outros papéis, e transferir esses recursos para o setor produtivo. “A indústria da construção civil é a que mais gera empregos e não podemos entender que no momento em que há potencialidade para absorção da mão-de-obra desempregada, que isso seja reprimido por uma lei como a do PDU”.

Embora reconhecendo os debates exaustivos que precederam a aprovação, pela Câmara, do PDU, em 1984, o empresário e futuro secretário da prefeitura de Vitória, disse que o mercado de trabalho daquela época apresentava uma realidade diferente e que os percentuais para investimentos de capital eram bem menores.

da população, salientou que “o capixaba se sente orgulhoso quando vai à sacada do hotel Senac, na Ilha do Boi, e observa a cidade cheia de prédios altos”.

Outra vez culpando o PDU, declarou que não pode entender o fato de se conter o crescimento em momento de crise como o que o Brasil atravessa atualmente. “Vamos fazer o dinheiro circular, para que haja mais emprego”, apelou o empresário e secretário municipal, dizendo que não pretende que o plano seja “triturado no liquidificador”, mas sim que seja novamente discutido pelas partes que se sentem prejudicada, como é o setor da indústria da construção civil.

No entender de Neiva, o PDU tem servido para onerar demasiadamente os custos da construção civil, da mesma forma que vem encarecendo os terrenos da marinha e das encostas. Pela características geográficas da cidade de Vitória, espremida entre o mar e a montanha, disse que considera o Plano Diretor Urbano “radical”.

Ele acredita que Vitória é uma cidade idêntica a Manhattan, (Nova York), que tende a crescer no sentido vertical. “Antevejo para os próximos 20 anos, não só esta cidade repleta de prédios, mas também as ilhas do Boi e do Frade. Vitória é como Esparta (na Grécia), só que os espartanos não tinham a tecnologia dos espigões”.

Ao mesmo tempo em que defende a verticalização da cidade, sem limites, o secretário municipal confessa não saber quais as áreas que deveriam ter o gabarito mais flexível para atender aos interesses do empresariado. “O que nos preocupa mais é o trabalho, é a necessidade de dar emprego a quem não tem. Nos preocupa o uso do capital e que o capital retorne ao seu lugar certo para gerar emprego”.

Quando questiona o PDU, José Neiva admite que o faz também em defesa de seus interesses como empresário do setor imobiliário, mas salientou que caso suas posições fossem de caráter anti-sociais não estaria na prefeitura para ocupar uma secretaria municipal. “Estou aqui a serviço do bem comum, para servir ao povo”, afirmou.

E adiantou que representa na prefeitura de Vitória, os interesses dos construtores, dos incorporadores, dos desenhistas, dos arquitetos, dos técnicos e de milhares de desempregados. Profetizou que os velhos edifícios serão implodidos em futuro próximo, e darão lugar a prédios de 20, 50 e 60 andares, dentro de 10 anos.

Concluindo, classificou que a beleza de Vitória deve ser medida em função “de seus espigões (altos edifícios)”, e sobre suas preocupações com a qualidade de vida do capixaba, declarou que “a maior preocupação deveria ser coma chaminé do porto de Tubarão e não com os espigões”.

Por outro lado, o representante do IAB-ES junto ao conselho municipal do PDU, Fernando Betarello, que foi coordenador no Instituto Jones dos Santos Neves dos trabalhos para elaboração do plano, sugeriu que qualquer proposta de mudança primeiro seja discutida no âmbito do conselho. E advertiu que qualquer alteração a ser adotada no PDU deve ser acompanhada de uma análise sobre as consequências na infra-estrutura da cidade, como é o caso do patrimônio histórico, paisagem e das condições de vida da população.

Para Kleber Frizera, os problemas enfrentados pelo setor imobiliário têm como responsável a política do BNH, e não o PDU. E disse que é irreal afirmar que a cidade esteja estrangulada, bastando para isso atentar para as áreas ociosas, adiantando que o crescimento pode continuar ocorrendo sem necessidade do aumento do gabarito preconizado por José Neiva.

Kleber acredita que o PDU deve ser revisto, não para atender ao interesse do setor imobiliário, mas o da população em geral. E assegurou que

Crise na construção não decorre do plano

Moradores denunciam especulação imobiliária

Ao contrário das afirmações do secretário municipal José Ussielio Neiva, a crise na indústria da construção civil de Vitória deve-se às reformas que o BNH pretende implantar. Isso vem fazendo com que os agentes financeiros fiquem aguardando a adoção de medidas para liberar novos investimentos em projetos imobiliários. A interpretação é do presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil (Sindicon), João Luiz de Menezes Tovar.

Outra causa apontada por Tovar para explicar a crise no setor, refere-se à indefinição do Supremo Tribunal Federal sobre as inúmeras pendências judiciais de mutuiários em débito com o Sistema Financeiro da Habitação. Esse fato, segundo o presidente do Sindicon, também tem contribuído para a retração nas aplicações imobiliárias. Portanto, assegurou que o PDU não é a causa da paralisação do setor imobiliário.

O PDU, na opinião de Tovar, sequer foi testado, ainda, tendo em vista que a crise que se abateu sobre a indústria da construção civil foi conjuntural e muito mais abrangente. Apesar disso, o presidente do Sindicon declarou que não concorda, desde a aprovação do plano em 1984, com o gabarito estabelecido, para a região do bairro de Jardim da Penha, onde as edificações



Em Jardim da Penha, áreas ociosas esperam valorização

os moradores do bairro de Jardim da Penha, são contrários ao aumento do PDU, já que isso implicaria em prejuízos para a qualidade de vida no local. Com edifícios acima de quatro pavimentos, explicou que acabaria o lazer infantil nas ruas, pois os moradores não teriam o controle visual sobre seus filhos e todos teriam que se isolar dentro dos apartamentos, sem contar os prejuízos na corrente de ar.

O arquiteto Frizera disse não ter dúvidas de que as posições do empresário José Neiva defendem os interesses do setor imobiliário, e sublinhou que qualquer mudança no PDU deve começar pela ampliação do conselho municipal do plano, de forma a aumentar o grau de participação da comunidade.

Questionar os efeitos do PDU após somente dois anos em que se encontra em vigor, é prematuro, na opinião de Kleber Frizera, pois seriam necessários pelo menos 8 a 10 anos. Já para Fernando Betarello, o plano não deve ser observado como algo estático, porém, disse que são várias as entidades comunitárias que hoje discutem a cidade de Vitória, as quais devem ser ouvidas, dentro ou fora do conselho municipal do PDU, caso sejam decididas mudanças no plano.

Quanto às posições defendidas pelo empresário José Neiva, o representante do IAB disse que “ele dividiu a realidade num aspecto que tem interesse como empresário. A visão é individual”.

podem ter no máximo três pavimentos mais **pilotis**.

Lembrou que a proposta inicial do Instituto Jones dos Santos Neves, que elaborou o PDU, foi de que o gabarito para Jardim da Penha tivesse as mesmas características da Praia do Canto, ou seja, permitindo a construção de edifícios com até 12 andares, porém ocupando área menor de terreno. Entretanto, a comunidade daquele bairro, em discussão com técnicos, fez com que acabasse prevalecendo um máximo de quatro pavimentos, contra os quais se insurge agora o empresário — secretário José Neiva.

Mais cauteloso e menos ousado que o empresário e secretário José Neiva, João Luiz Tovar confessou que tem dificuldades em afirmar que os critérios estabelecidos pelo PDU devem ser mudados. Isso conforme explicou, devido ao limitado período de tempo em que se encontra em vigor e pela paralisação da indústria da construção Civil. “motivada pela falta de novos investimentos”.

No entanto, disse que à exceção de Jardim da Penha — para onde entende não ser o melhor o gabarito de quatro pavimentos —, considera o conjunto das normas estabelecidas pelo PDU como razoável e acredita que são necessárias poucas modificações para adequá-lo à realidade atual.

Cerca de 45% das áreas de Jardim da Penha não foram ocupadas, ainda, por construções e no município de Vitória esse percentual chega a 30%. Na região de Goiabeiras, 100 mil metros de terreno estão vagos e no bairro de Jardim Camburi a maioria das áreas serve para a especulação imobiliária. Estes foram alguns dos argumentos lançados pelo presidente da Associação de Moradores de Jardim da Penha, Otaviano Carvalho, ao reagir contra as críticas feitas ao PDU pelo empresário e secretário de Habitação e Legalização de Terras de Vitória, José Neiva.

Segundo afirmações de Otaviano Carvalho, a maior parte das áreas desocupadas para construções em Vitória está em poder de incorporadores, imobiliárias e construtoras. Em Jardim da Penha, o setor imobiliário controla 25% dos terrenos ociosos, fato que — segundo o líder comunitário — desmente o empresário José Neiva, quando este diz que os elevados preços para venda de terrenos inviabilizam novos investimentos para construções no setor imobiliário.

Otaviano observou, ainda, que, quando das discussões que levaram à fixação do gabarito máximo para Jardim da Penha em quatro pavimentos, houve em consideração a circulação do ar nas edificações mais baixas. E em relação aos preços caros dos terrenos, conforme afirma José Neiva, o presidente da associação de moradores disse que qualquer pessoa reconhece a veracidade desse fato, porém, as causas desse fenômeno não estão no PDU, mas “nos altos lucros dos empresários, dos incorporadores e na falência do Sistema Financeiro da Habitação, que

hoje está totalmente estruturada para atender o segmento do empresariado”.

Reagindo à afirmação de Neiva de que, por culpa do PDU o setor imobiliário está impedido de produzir empregos, Otaviano disse que defender tal raciocínio “é brincar com a inteligência da população de Vitória. Sabemos que o desemprego é reflexo da crise econômica e da própria política do governo, que privilegia a especulação financeira em detrimento do setor produtivo”.

Para o dirigente da Associação de Moradores de Jardim da Penha, o secretário municipal José Neiva parece ignorar o desejo de participação nas questões da cidade por parte de 50 entidades de moradores existentes no município. E acentuou que não é contra se discutir alterações no PDU, já que possui reivindicações a fazer, como a ampliação da participação das comunidades no conselho municipal do PDU — que tem somente dois representantes populares.

Otaviano defendeu que o conselho municipal do PDU tenha caráter deliberativo, já que atualmente suas decisões ficam sujeitas à homologação do prefeito, citando como exemplo o projeto de instalação na Vila Rubim, junto ao porto de Vitória, da indústria Flexibrás.

Na opinião de Otaviano Carvalho, o secretário José Neiva continua representando os interesses de um segmento empresarial e por isso quer derrubar o PDU. “O que Neiva quer não é rever o plano, mas sim extingui-lo, transformando-se não em secretário de Habitação e Legalização de Terras, mas em secretário da especulação imobiliária”.