

Muitas pessoas adquirem terrenos e não sabem como deverão proceder para regularizar a situação, do mesmo nos diversos órgãos de registro público.

Nesta página você ficará sabendo quanto custa uma casa no Inocoop-ES. Ou como registrar a sua propriedade no Cartório. Ou ainda como adquirir uma casa pela Cohab-ES.



facilidades
para aquisição
de uma casa

A COHAB-ES está construindo núcleos residenciais nos municípios da Serra e Vila Velha. Em fins de março ela pretende entregar aos candidatos já inscritos as casas construídas no Bairro Santos Dumont (Vila Velha) e Anchieta (Serra).

As casas da Cohab se destinam as pessoas de baixa renda e que não possuem casa própria. As mensalidades são cobradas de acordo com o total de todos os rendimentos apresentados pelos mutuários. Quanto menor for o rendimento declarado pelo grupo de mutuário, menor deverá

Quanto custa uma casa pelo Inocoop-ES

Menos burocrático, por razões compreensíveis, o INOCOOP-ES está terminando uma série de núcleos residenciais na localidade de Novo México, em Vila Velha, e Carapina e ainda apartamentos em Itaparica. As pessoas que desejarem adquirir casa ou apartamento pelo INOCOOP-ES po-

derão dirigir-se à Rua Wilson Freitas, 93 e efetuar a sua inscrição pagando uma taxa de Cr\$ 40,00, esperar o sorteio e quando sorteada passar a pagar a poupança e depois, quando do recebimento das chaves, as amortizações que variam de acordo com o tamanho da casa ou apartamento:

APARTAMENTOS

METRAGEM	RENDA	POUPANÇA	AMORTIZAÇÃO
47 m2	Cr\$ 8.290,00	Cr\$ 782,00	Cr\$ 2.622,00
50 m2	9.500,00	863,00	3.027,00
60 m2	11.300,00	1.038,00	3.885,00
70 m2	12.500,00	1.231,00	4.695,00
80 m2	14.980,00	1.398,00	5.506,00

CASAS

37 m2	5.150,00	526,00	1.502,00
47 m2	6.250,00	627,00	1.931,00
60 m2	7.810,00	768,00	2.527,00
70 m2	8.830,00	849,00	2.956,00
80 m2	9.950,00	947,00	3.456,00

No ato de inscrição o interessado deverá munir-se dos seguintes

solteiro, fotocópia autenticada), 5) Título de Eleitor (fotocópia autenticada)

Financiamento para construção

Os empréstimos tomados à Caixa Econômica Federal para construção obedecem os mesmos caminhos burocráticos que para os de aquisição de casa e/ou apartamento. Além dos documentos abaixo, a paciência também é elemento importante.

CONSTRUÇÃO

- 1 — Prova de estado civil:
Solteiro — Atestado conforme modelo da Caixa Econômica Casado — Certidão de Casamento
Viúvo — Atestado de óbito e atestado conforme modelo da CEF
Desquitado — Certidão de Casamento com averbação do desquite.
- 2 — Quitação Eleitoral (se casado, do casal)
Carteira Profissional (do casal, se tiver)
CPF — (Cartão de Identificação do Imp. de Renda)
Carteira de Identidade (do casal, se for o caso)
Os originais serão anotados e devolvidos imediatamente.
- 3 — Certidão negativa de propriedade de imóvel residencial no município, fornecida pelo Cartório de Registro Geral de Imóveis.
- 4 — Título de Propriedade do terreno devidamente registrado
- 5 — Certidão narrativa vintenária do terreno e de ônus reais, fornecida pelo Registro de Imóveis.
- 6 — Plantas do prédio a ser construído e de situação do terreno, devidamente aprovadas pela Prefeitura (duas vias)
- 7 — Orçamento da construção conforme modelo fornecido pela CEF e especificação do material (duas vias).
- 8 — Certidões negativas de dívidas para com as Fazendas Públicas: Federal, Estadual e Municipal.
- 9 — Certificado de quitação para com o INPS (no caso de contribuinte obrigatório como empregador), ou declaração conforme modelo fornecido pela CEF.
- 10 — Cartão de matrícula da obra no INPS.

Na entrega da documentação, o interessado pagará uma taxa de serviço, no valor de 1% (um por cento) sobre o financiamento pretendido, limitada a 15 UPC (Unidade Padrão de Capital que hoje — 21/02/78 — equivale a Cr\$ 338,32).

Do construtor serão exigidos os seguintes documentos:

- 1 — Pessoa Física — Certidão de Registro e Quitação no CREA
- 2 — Pessoa Jurídica — Quitação com a Lei dos 2/3, documento de constituição da firma, e quitação com o CREA.

A Documentação só será aceita se estiver completa. Se necessário, outros documentos poderão ser exigidos pela CEF.

OUTRAS FINANCEIRAS

Na Caderneta de Poupança Tamoyo também são feitos empréstimos para construções ou compra de imóveis. A documentação exigida para andamento do processo e confecção do cadastro é: Escritura do terreno, planta e toda a documentação referente ao imóvel, tais como certidões negativas, etc. O crédito autorizado é de até 3.500 UPC. Os juros variam de acordo com o montante do empréstimo, podendo oscilar entre 1% (um por cento) até 10% (dez por cento). Normalmente a liberação do empréstimo se faz em, mais ou menos 20 dias, após a entrega da documentação. Os financiamentos poderão ser solicitados, na Tamoyo nas seguintes localidades: Em Vitória, a rua 7 de Setembro, 270, Edf. Gaivota, térreo, em Guarapari, Vila Velha, Cachoeiro, Colatina e Linhares.

Registros em Cartório

Qualquer pessoa que tenha comprado um lote de terra ou uma casa, deverá imediatamente regularizar a situação de seu imóvel junto ao Cartório competente.

No caso de registro de terreno (lote) o proprietário deverá procurar o Cartório de Registro de Imóveis munido do documento de **Promessa de Compra e Venda** e solicitar o seu registro. O prazo máximo para legalização é de 30 dias e o preço cobrado varia de acordo com o valor da transação. A mesma coisa acontece quando é registro de casa ou apartamento.

Em Vitória existem 4 Cartórios Tabelionatos: O de 1º Ofício está localizado na Escadaria Maria Ortiz, 36 — O de 2º Ofício, na Rua Duque de Caxias — O de 3º Ofício, na Escadaria Maria Ortiz, 26 — E o de 4º Ofício, na Rua Pedro Palácios, Palácia da Justiça.



mensalidades são cobradas de acordo com o total de todos os rendimentos apresentados pelos mutuários. Quanto menor for o rendimento declarado pelo grupo de mutuário, menor deverá ser a prestação cobrada pela Cohab.

As inscrições poderão ser feitas em Vitória, na Av. Vitória, em Nova Venécia, Colatina, Aracruz, São Mateus, Linhares e Cachoeiro, com a apresentação dos seguintes documentos e o pagamento da taxa de Cr\$ 40,00: 1 — Carteira de Identidade, Título de Eleitor, C.P.F., Carteira Profissional, Certidão de Nascimento, Declaração de salário mensal, com C.G.C. e firma reconhecida. Para os candidatos casados apresentar também a Certidão de Casamento e Certidão de Nascimento dos filhos.

As pessoas que desejarem adquirir lotes urbanizados poderão se dirigir à Cohab, na Av. Vitória, onde receberão informações e ajuda para a construção de suas casas.

A Secretaria de Estado da Cultura e do Bem-Estar Social mandou confeccionar um "Manual de Construção que deverá servir de guia prático para as pessoas que desejarem construir suas casas. O Manual é grátis, e em sua apresentação diz que "tem por objetivo servir como instrumento de consulta, no sentido de auxiliar os clientes na construção de suas moradias. O manual apresenta as tarefas de construção de uma casa, dentro da sequência normal de seu desenvolvimento, com ilustrações especificando instrumentos e materiais a serem utilizados, assim como a forma de execução".

O cliente que adquirir lote urbanizado poderá solicitar à Cohab que lhe forneça as plantas padrão da sua casa, que poderá ser modificada de acordo com o gosto e desejo do cliente.

CASAS

37 m2	5.150,00	526,00	1.502,00
47 m2	6.250,00	627,00	1.931,00
60 m2	7.810,00	768,00	2.527,00
70 m2	8.830,00	849,00	2.956,00
80 m2	9.950,00	947,00	3.456,00

No ato da inscrição o interessado deverá munir-se dos seguintes documentos: 1) (Comprovante de Renda mensal) com C.G.C. e reconhecimento, em Cartório, da firma de quem assinou. 2) C.P.F. (fotocópia autenticada). 3) Carteira de Identidade (fotocópia autenticada). 4) Certidão de Casamento (se for casado) ou de Nascimento (se for

solteiro, fotocópia autenticada). 5) Título de Eleitor (fotocópia autenticada). 6) Certificado de Reservista (até 45 anos) fotocópia autenticada. Caso o interessado seja casado, deverá levar documento da esposa, que poderá ser Título de Eleitor ou Carteira de Identidade (fotocópia autenticada). Para as casas, os lotes são de 260 m2.

Financiamento para compra ou construção de casa própria

Hoje, qualquer um cidadão quiser tomar emprestado uma importância para aquisição de casa própria ou apartamento deverá primeiramente munir-se de paciência franciscana e encarar com desdobrado otimismo a relação interminável de documentos exigidos pela Caixa Econômica Federal. Estes documentos, quando de posse da Caixa Econômica, seguirão por trilhas burocráticas por prazo de 30 dias, quando então é dado o veredito final.

Do comprador são exigidos os seguintes documentos:

1 — Prova de estado civil
Desquitado: certidão de casamento, com a averbação do desquite.

Solteiro: atestado em modelo fornecido pela CEF

Casado: Certidão de Casamento-cópia autêntica.

Víduo: Certidão de óbito-cópia autêntica e atestado em modelo da CEF.

2 — Documentação Pessoal:

Carteira de Identidade; se casado, da mulher também.

Carteira Profissional; se casado, da mulher também

Título de Eleitor; se casado, da mulher também

CPF — Imposto de Renda; se for casado, da mulher também.

OBS: Os documentos deste item serão anotados e devolvidos imediatamente.

3 — Certificado de Quitação (CQ) ou Certificado de Regularidade de Situação (CRS) do INPS, no caso de o (s) comprador (es) ser (em) contribuinte (s) obrigatório (s) da Previdência Social, ou declaração de isenção, conforme modelo fornecido pela CEF.

4 — Certidão do Cartório Imobiliário de que não possui (em) imóvel residencial no município, onde pretende (m) adquirir imóvel através de financiamento da CEF.

Já para o Vendedor, a CEF exige um número maior de documentos:

1 — Prova de estado civil (ver o item 1 (um) do comprador)

2 — Documentação pessoal (ver o item 2 (dois) do comprador)

3 — Título legalizado de Propriedade do imóvel (escritura formal de partilha, carta de adjudicação e outros equivalentes)

4 — Certidão narrativa e vintenária e negativa de ônus reais, fornecida pelo Cartório de Registro Geral de Imóveis da localidade.

5 — Habite-se das autoridades competentes, se concedido há menos de 180 dias.

6 — Certificado de Quitação (CQ) do INPS, com relação ao imóvel, objeto da operação.

7 — Planta do imóvel: Casa: planta baixa e de situação do terreno. Apartamento: planta do andar onde se localiza a unidade e planta de situação do terreno.

8 — Certidões negativas: Da Fazenda Pública Federal, Estadual e Municipal, em relação ao imóvel, de Protestos de Títulos e Letras, de propositura de ação executiva.

9 — Declaração de inexistência de tutela ou curatela, de ação judicial, na Justiça Federal (modelo fornecido pela CEF).

10 — Certificado de Quitação (CQ), ou Certificado de Regularidade de Situação (CRS) do INPS, no caso de o (s) vendedor (es) ser (em) contribuinte (s) obrigatório (s) da Previdência Social, ou declaração de isenção em modelo fornecido pela CEF.

ORIENTAÇÕES

1 — A documentação do processo só será recebida se estiver completa (do comprador e do vendedor)

2 — O comprador pagará a taxa de serviço no valor de 1% (um por cento) do montante a ser financiado, limitado a 15 UPC, (cada UPC vale hoje — 21/02/78 — Cr\$ 238,32), somente no ato da assinatura do contrato de compra e venda, juntamente com o seguro à vista.

2 — Nos casos de transferência de saldo devedor, o vendedor apresentará os documentos constantes dos itens 8, 9 e 10.

3 — Em se tratando de imóvel aforado ou acrescido de marinha, juntar Alvará Autorizativo da operação e, se for o caso, a autorização competente para Hipoteca.

4 — A renda do comprador deverá ser comprovada. 30% da renda deverá cobrir a prestação.

5 — O comprador deverá ser cliente da Caixa Econômica, pelo menos, a 90 (noventa) dias e o empréstimo deverá ser de acordo com a movimentação da conta corrente.

6 — No momento, a Carteira para estes tipos de transações, está fechada.

ao imóvel, tais como certidões negativas, etc. O crédito autorizado é de até 3.500 UPC. Os juros variam de acordo com o montante do empréstimo, podendo oscilar entre 1% (um por cento) até 10% (dez por cento). Normalmente a liberação do empréstimo se faz em, mais ou menos 20 dias, após a entrega da documentação. Os financiamentos poderão ser solicitados, na Tamoyo nas seguintes localidades: Em Vitória, a rua 7 de Setembro, 270, Edf. Gaivota, térreo, em Guarapari, Vila Velha, Cachoeiro, Colatina e Linhares.



MARLAN

MARLAN - INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.

Fabricação própria de
azulejos decorativos
Modelos originais e exclusivos
Pisos decorados
Venda de azulejos, pisos e louças
Decoração em azulejos
sob encomenda.
Aplicações exclusivas.
Linha completa para o seu
melhor atendimento.

Faça-nos uma
visita hoje mesmo.

Av. Nossa Senhora da Penha, 2.583
Telefones: 227.04.58 - 227.50.03 e 227.51.42
Vitória - ES

“Ao receber a sua casa própria, o mutuário da Cohab-ES assina o Termo de ocupação e Posse que, entre outros impeditivos, lhe proíbe alienar ou alugar o seu imóvel, sem autorização especial da empresa”.

A117949-3



COHAB DEVE CONSTRUIR 10 MIL CASAS ESTE ANO

Como a Cohab-ES se situa hoje diante da demanda habitacional crescente?

Como organismo responsável pela execução da política habitacional do Governo Elcio Álvares, é evidente que a Cohab-ES teria que se preocupar com a crescente demanda habitacional que se observa no Estado. Em vista disso, a Empresa tem tomado medidas acauteladoras para evitar que, pelo menos na área de habitação popular, se observe um fosso muito grande entre o número de pretendentes às casas e a quantidade de unidades em disponibilidade. A afirmativa é tão verdadeira que, nas últimas semanas, a Cohab-ES adquiriu a área da Fazenda Carapina para ali implantar um conjunto com 5.000 casas. Estamos, conseqüentemente, nos prevenindo contra as bruscas oscilações da demanda habitacional.

Sua programação depende exclusivamente da disponibilidade de recursos do BNH ou conta com outras fontes, como a Caixa Econômica Federal?

As casas construídas pela Cohab-ES dependem exclusivamente dos recursos que, para tanto, lhe são colocados à disposição pelo BNH.

A atuação do BNH visa também a eliminação da especulação imobiliária, dos altos aluguéis e dos fatores concorrentes?

É claro que toda empresa que opera na edificação de casas populares ou não, está colaborando ativamente para evitar o crescimento da especulação imobiliária. Cada casa entregue pela Cohab-ES representa um aluguel a menos para quem não a possui e um pretendente a menos para aquisição de um imóvel acima de seu poder aquisitivo.

Como vê a demanda habitacional da Grande Vitória, comparada à demanda existente nas cidades do interior?

De modo simples e natural. Toda cidade que cresce enfrenta problemas variados, entre os quais, o de habitação. Se levarmos em conta que deveremos encarar o aspecto local à base de uma integração municipal, porque quando se fala em Vitória forçosamente teremos que nos referir à Grande Vitória, este problema assume magnitude maior do que se estivesse restrito apenas a um núcleo demográfico. Mas como dissemos anteriormente, estamos trabalhando para enfrentar a demanda habitacional, que não existe apenas em Vitória, mas também em outras cidades do interior. Linhares, é um exemplo típico de cidade em fase de explosão populacional.

Explique o desenvolvimento da atuação da Cohab-ES no interior.

A Cohab-ES, dentro de recursos colocados à sua disposição, tem tido uma efetiva participação no interior. Temos núcleos habitacionais construídos em Colatina,



Nós colaboramos para evitar a especulação imobiliária

A resposta à pergunta anterior prejudica a presente resposta. Porém, o jornalista afirma que mutuários da Cohab-ES também o são do Inocoop-ES, fato que desconhecemos. Se a Cohab-ES vier a comprovar que a informação de “não possuir imóvel” é falsa, podemos até processar o adquirente por falsas declarações. Os dois órgãos procuram trabalhar em conjunto sempre que solicitados, fornecendo resposta ou informações que fizerem necessários.

Talvez já se tenha falado nisso. O que, no entanto, é o SFH? O que veio corrigir? O que se propõe? Não seria um mal tentando corrigir o outro? Explique-se socialmente falando, todo o indivíduo tem direito a habitação. Por fatores diversos, isso é impossível. Então, compra-se uma casa pelo SFH, pagando-se o imóvel durante 25 anos, numa espécie de dependência vitalícia do sistema. Explique a situação.

O SFH — Sistema Financeiro de Habitação, foi criado em 1964 para facilitar e promover a construção da casa própria, sendo integrado pelo BNH e demais órgãos Federais, Estaduais e Municipais que diretamente estejam ligados a sua finalidade, bem como as Sociedades de Crédito Imobiliário e Associação de Poupança e Empréstimo, se propõe, conforme vem executando, a política habitacional do país, e tem alcançado êxito no seu propósito. A Cohab-ES, integrando o SFH, tem como política construir casas populares tal como traçadas pelos Governos Federal e Estadual. Por isso mesmo, não nos preocupamos com ilações ou especulações em

obtido resultados altamente positivos. Em Boa Vista encontram-se hoje, além das famílias de Salamim, outras pessoas que não tinham condições de participar dos programas de casas populares, na faixa de cinco salários mínimos. Estamos introduzindo-o em Linhares e São Mateus, Serra e outros municípios. Em outros Estados implantam-se conjuntos dentro dos padrões de Boa Vista e isto é profundamente desvanecedor para todos nós. Agora mesmo o Governo da Bahia, solicitou-nos um dossiê completo sobre Boa Vista, e o remetemos.

Comentário sobre a situação de infra-estrutura dos conjuntos, especialmente no que toca às reponsabilidades das prefeituras.

A Cohab-ES constrói os conjuntos. As obras infra-estruturais ficam por conta das municipalidades. No entanto, estamos enveredando por um novo caminho de reciprocidade e a Prefeitura Municipal da Serra acaba de ser a primeira a participar deste programa de ação conjunta. O prefeito da Serra, José Maria Miguel Feu Rosa, atendendo a uma postulação nossa, encaminhou mensagem à Câmara Municipal concedendo isenção do Imposto Predial pelo prazo de cinco anos aos imóveis construídos, pela Cohab-ES em seu município. Como a Prefeitura abriu mão do imposto, teremos condições de

realizar as obras de infra-estrutura nos conjuntos ali localizados. O prefeito da Serra deu uma extraordinária prova de discernimento administrativo e a Câmara Municipal, da mesma forma assim se comportou, transformando a mensagem em lei. Esperamos que outras municipalidades adotem a mesma providência. Isto demonstra que as prefeituras devem ter consciência das responsabilidades que lhes tocam quando solicitam Conjuntos Habitacionais para o município.

A seu critério: objetivos e recursos para este ano, entre outros.

Nosso objetivo é atingir as metas traçadas pelo governador, e que estão praticamente superadas. Devemos iniciar ainda este ano a construção de aproximadamente 10.000 habitações, atendendo também aos municípios do interior do Estado. Porém localizar estas habitações é bastante complexo, pois é importante considerar o local de trabalho do tomador final, além de se procurar minimizar os custos da infra-estrutura, temos a satisfação de estar fazendo as localizações da forma mais acertada, como vimos recentemente em entrevistas do dr. Arlindo Vilasch ao retornar de sua viagem de estudos a Europa, pois os principais aspectos anotados por ele estão sendo seguidos pela Cohab-ES.



núcleo demográfico. Mas como dissemos anteriormente, estamos trabalhando para enfrentar a demanda habitacional, que não existe apenas em Vitória, mas também em outras cidades do interior. Linhares, é um exemplo típico de cidade em fase de explosão populacional.

Explique o desenvolvimento da atuação da Cohab-Es no interior.

A Cohab-Es, dentro de recursos colocados à sua disposição, tem tido uma efetiva participação no interior. Temos núcleos habitacionais construídos em Colatina, Cachoeiro, Linhares, Ibirapu, Aracruz, Castelo e outras cidades. Em Linhares estamos construindo o Conjunto Juparanã, com mais de 800 unidades, e no momento estamos iniciando com mais agressividade o atendimento aos municípios do interior, como: Cachoeiro do Itapemirim, Guarapari, Castelo, Itapemirim e outros.

Como se desenvolve na Grande Vitória: número total de unidades construídas desde que a Cohab-Es atua; número inscrito hoje de candidatos à espera de moradia; outros considerados importantes para o leitor.

A Cohab-Es foi criada há 12 anos e até maio próximo teremos entregue cerca de 8.700 unidades habitacionais, das quais em apenas três anos, o Governo Elcio Álvares produziu mais de 4.500 unidades. Deveremos colocar em concorrência nos próximos meses mais de 3.880 habitações além de um projeto com 5.000 em fase de elaboração. As inscrições giram em torno de 18.000.

Gostaria de saber com especificações: qual a diferença de padrão entre uma casa da Cohab-Es e uma casa do Inocoop-Es; as mecânicas de inscrição e de amortização, depois de entregue?

As casas construídas pela Cohab-Es são de dois, três quartos e se destinam a faixa popular de atendimento, devendo ser projetado e executado a custo compatível com a faixa de renda que iremos atender. A Cohab-Es produz habitação para renda familiar de 1 até cinco salários mínimos. E o Inocoop-Es a partir de três salários mínimos.

E em razão dessa faixa de renda baixa, temos que estar atentos a localização de nossos conjuntos, pois a incidência do item transporte é considerável na renda familiar do adquirente. Assim o padrão de uma casa Cohab-Es pode ser mais simples, porém bem localizado. As inscrições estão permanentemente abertas ao público, ao custo de uma taxa unitária de Cr\$ 40,00. As amortizações são mensais, por um período de 25 anos. Com relação ao Inocoop-Es não nos sentimos autorizados a realizar outras comparações.

O mutuário da Cohab-ES pode alugar sua casa? Por que?

Ao receber a sua casa própria, o mutuário da Cohab-ES assina o Termo de Ocupação e Posse que, entre outros impeditivos, lhe proíbe alienar ou alugar o seu imóvel, sem autorização especial da empresa. Quem proceder dessa forma corre o risco de ter seu imóvel retomado pela Cohab-ES. Ao tomarmos esta decisão, partimos do princípio de que, aquele que aluga sua casa dela não tinha necessidade e, conseqüentemente, houve uma burla do princípio básico da empresa, que é o de oferecer casa própria a quem não possui. Em casos excepcionais, no entanto, autorizamos medidas especiais. Para tanto, o mutuário terá que comprovar a situação excepcional, ou seja, por razões de transferência de serviço e por doença familiar contraída em função do novo local de moradia.

Quantas casas um único indivíduo pode comprar pela Cohab-ES?

Uma, e somente depois de comprovar que não é dono de outro imóvel, independentemente de o mesmo haver sido adquirido com recursos próprios.

Há mutuários da Cohab que também são mutuários do Inocoop. Como o SFH tem um objetivo social, dotando um maior número possível de famílias de casa própria, por que se permite isso hoje? Por que a Cohab e o Inocoop não atuam no sentido de se eliminar esse tipo de interferência? Quem tem condições de comprar duas casas, no SFH, só as compra objetivando fazer negócios, acreditamos. Explique.

criado em 1964 para facilitar e promover a construção da casa própria, sendo integrado pelo BNH e demais órgãos Federais, Estaduais e Municipais que diretamente estejam ligados a sua finalidade, bem como as Sociedades de Crédito Imobiliário e Associação de Poupança e Empréstimo, se propõe, conforme vem executando, a política habitacional do país, e tem alcançado êxito no seu propósito. A Cohab-Es, integrando o SFH, tem como política construir casas populares tal como traçadas pelos Governos Federal e Estadual. Por isso mesmo, não nos preocupamos com ilações ou especulações em tomo do programa habitacional, preferindo nos abster dos fatos concretos. Entendemos como fato concreto a execução das diretrizes estabelecidas pelo Governo. No entanto, apenas para eliminar alguns conceitos pouco edificantes que estão sendo feitos a respeito do SFH, diríamos apenas "que não existe esta dependência vitalícia do Sistema". O próprio repórter reconhece que o ideal é que todos tivessem a sua casa própria, mas ainda não alcançamos este grau de desenvolvimento. Mas o homem tem que ter um teto no qual possa abrigar a sua família. Este é um fato também concreto. Ora, se ele não pode comprar a sua casa, terá que se submeter às despesas decorrentes do aluguel. O que é melhor: pagar durante vinte e cinco anos a prestação de sua casa, na certeza de que findo este prazo ela será sua, ou pagar, por idêntico período, o aluguel de um imóvel, convencido de que nunca será seu? O programa do SFH oferece, pelos menos, a certeza de que o pagamento não terá sido em vão, acrescentando-se a este aspecto um dado muito especial: em caso de falecimento do mutuário, a casa estará automaticamente quitada e passa a pertencer à família. Além do mais, o prazo não é draconiano. Ao contrário, permite maleabilidade. Quem tiver recursos pode pagar sua casa em 15, 10, cinco anos ou até menos. Assim não vemos como "seria um mal tentando corrigir outro". E pode quitá-lo no momento em que bem entender.

A atuação do SFH no Estado, através da Cohab-ES e do Inocoop-ES, vai determinar a queda nos preços dos aluguéis. Hoje já se sente isso pelo menos superficialmente. Quando poderia ocorrer um equilíbrio entre a oferta e a demanda de unidades habitacionais?

Temos trabalhado para tanto, e é extremamente confortador que órgãos de comunicação barômetros da opinião pública, reconheçam que o programa executado esteja a contribuir para encurtamento da distância que separa a oferta da procura em termos habitacionais. Lamentamos, no entanto, não termos condições para determinar a data em que teremos o equilíbrio entre a oferta e a procura? As etapas de elaboração e execução de projetos são grandes e trabalhosas tendo em vista a gama de problemas que devem ser definidos, contudo estamos trabalhando para encurtar o tempo. Deve-se reconhecer que numa região que cresce como a Grande Vitória mais difícil se torna atingir o ideal. Trabalharemos para que ele se processe no mais breve espaço de tempo possível. Por outro lado o caminho de escolha de uma área e construção, e, conseqüentemente, entrega é longo, apesar de nossos esforços para eliminá-lo.

Como vê os financiamentos da Caixa e do BNH (especialmente do BNH) para construção de imóveis altamente luxuosos, considerando-se que os recursos do BNH são, em maioria, provenientes de captação do FGTS da classe trabalhadora? O BNH deveria estar proibido em conceder Financiamentos para imóveis de luxo?

A Cohab-ES não opera em outra faixa de financiamento que não seja o destinado à construção de casas populares e é com o financiamento de imóveis a faixa de renda maior, que o BNH consegue reduzir o custo dos financiamentos às Cohabs. Por tanto eles devem existir, não altamente luxuosos mas à faixa mais alta de renda.

Fale sobre o atual estágio de desenvolvimento do Projurb, no Estado, das exigências legadas pela Cohab-ES a outros estados?

O PROFILURB, Programa de Lotes Urbanizados, foi implantado pioneiramente no Espírito Santo, com o Conjunto de Boa Vista, local para onde foram transferidos os antigos favelados de Salamim. O programa tem



A SUA LAJE

PREFABRICADOS
DE CONCRETO



PREFORT

Telefone: 227-4986 — 227-4986

5 BOAS RAZÕES PARA
TEM, PELO MENOS,
ESTAR EM SUA
CONSTRUÇÃO



Melhor Acabamento — Resistência — Alta Qualidade
Melhor Preço — Entrega Imediata

PREFORT
TEM AINDA UMA LINHA COMPLETA DE
PRE-FABRICADOS DE CONCRETO PARA AS MAIS
VARIADAS APLICAÇÕES.

- Lajes Prefort — Plana, abóboda, grega e romana
- Blocos de concreto para alvenaria e fundações
- Muro de contenção em fogueira (CRIB-WALL)
- Meio-Fio em diversas medidas
- Mourões em vários tipos e tamanhos
- Blocos para pavimentação CONCREVERT
- Placas de concreto
- Elementos pré-moldados especiais sob encomenda
- Pisos rústicos para interiores e exteriores em variadas cores.
(Solicite nossos catálogos)

Produtos da
Marco Arquitetura e Engenharia Ltda.
Engº Resp.: Osmar Peixoto Filho (CREA 499-D — 11ª Região)
Arquiteto Responsável: Dalila Maria G. M. Peixoto
Rua Cel. Schwab Filho, 150 — Bento Ferreira

“As Prefeituras Municipais, por falta de recursos e por falta de sensibilidade para o problema, na maioria das vezes têm recusado a realizar obras de infra-estrutura dos conjuntos residenciais, pois acham que as casas da Cohab e das Cooperativas são imóveis do Governo Federal”.

A117949-4



Correa: O grande problema é

Como o Inocoop-ES se situa hoje diante da demanda habitacional crescente?

Correa — O Inocoop-ES tem procurado pesquisar com segurança qual é exatamente essa demanda, qual o seu nível de renda, quais suas aspirações, e qual seu local de trabalho. Tem procurado projetar empreendimentos habitacionais adequados a esses dados. Essa pesquisa é feita através do cadastramento dos interessados, seja nos postos de inscrição do Instituto seja no próprio local de trabalho dos interessados ou, ainda, junto às entidades das classes trabalhadoras. Esses projetos são, então, submetidos ao Banco Nacional da Habitação, que não tem negado aprovação. A rigor, a demanda é farta e há, até o momento, recursos disponíveis. Há empreiteiras em condições de realizar as obras e há agentes financeiros interessados na operação. O grande problema continua sendo o dos terrenos. Há uma especulação imobiliária muito grande em torno deles e há escassez de infra-estrutura para vencer obstáculos, muito esforço é necessário.

Sua programação depende exclusivamente da disponibilidade de recursos do BNH ou conta com outras fontes, como a Caixa Econômica Federal?

Correa — Os programas orientados pelo Inocoop-ES —

programa empresa, entre outros — são 100 por cento financiados com recursos do BNH, oriundos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, FGTS. Entretanto, há uma abertura para a participação dos agentes financeiros com recursos próprios, oriundos das cadernetas, sejam esses agentes privados (como as APE's e as sociedades de crédito) ou públicos (como a Caixa Econômica Federal. Nesse caso, o BNH participaria com o financiamento básico e os recursos necessários seriam complementados pelos agentes. O financiamento básico é tanto maior quanto menor for o valor do financiamento por habitação. Isto é, quanto maior for a habitação, maior a participação do BNH.

A atuação do BNH visa a eliminação da especulação imobiliária, dos altos aluguéis e de fatores concorrentes?

Correa — A atuação do BNH visa minimizar o déficit habitacional do País. Produzindo habitações, aumenta o número de tetos e de proprietários. Evidentemente que, quando maior o número de habitações existentes, menores serão os valores dos aluguéis. A atuação do BNH, por outro lado, está, mais do que nunca, direcionada ao atendimento de famílias de rendas mais baixas. Essas famílias não especulam do imóvel. Elas precisam do imóvel para moradia própria.

Como vê a demanda habitacional da Grande Vitória, comparada à demanda das cidades do interior?

Correa — A Grande Vitória é um dos Centros urbanos que mais crescem no País. Sua taxa de crescimento populacional está entre 7 e 8 por cento ao ano. É grande centro de emprego do Estado e tem recebido uma migração muito grande de pessoas vindas não só do interior como de outros estados. É, evidentemente, a nossa prioridade **um**. No interior, o crescimento das cidades se verifica em escala bem mais modesta. Nossa atenção tem se concentrado em Linhares, Colatina e Cachoeiro de Itapemirim, onde a carência habitacional também já é acentuada. Essas três cidades são a nossa prioridade **dois**. Como prioridade **três**, estão algumas outras cidades que começam a merecer a nossa atenção, como São Mateus, Aracruz e Castelo.

A atuação do Inocoop-ES no interior, como se desenvolve?

Correa — Nas cidades do interior nossa primeira providência é realizar uma pesquisa sócio-econômica para levantar as necessidades de habitação. Se essa pesquisa redundar em dados que justifiquem um empreendimento, passamos imediatamente ao projeto. A pesquisa é feita congregando todas as entidades que possam se beneficiar com o empreendimento, como empresas, com-

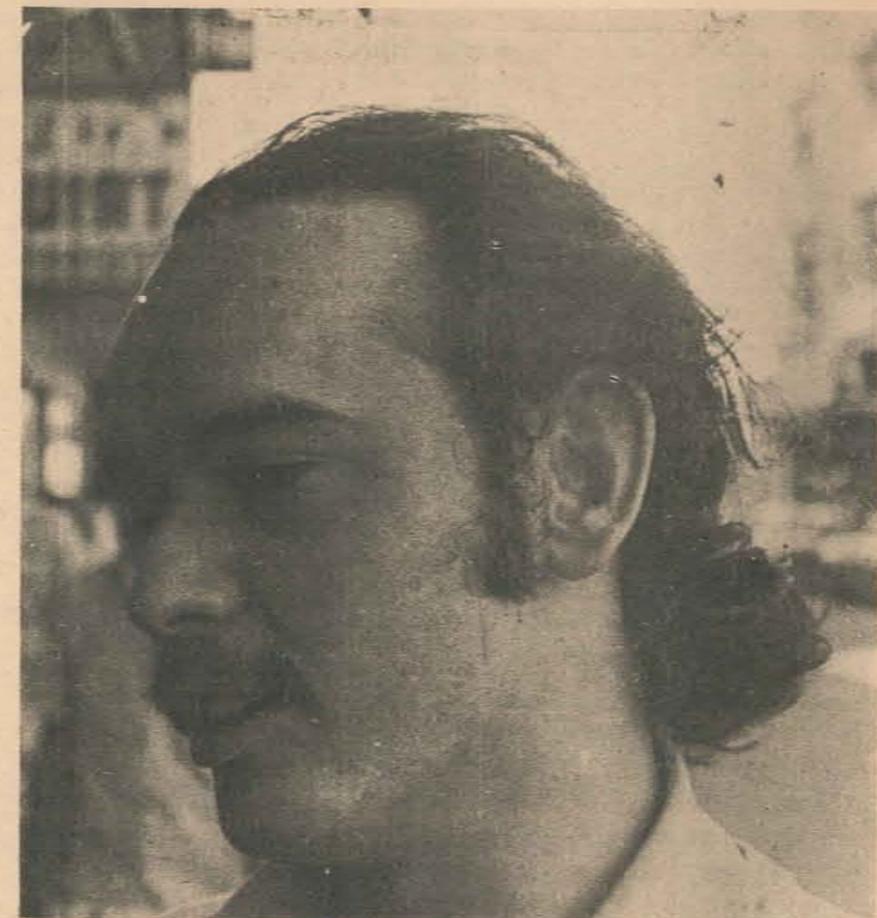
grande número de trabalhadores, associações de classe, entidades públicas e clubes de serviço.

Como se desenvolve na Grande Vitória: número de unidades construídas nos últimos anos, número de inscritos aguardando casa, número de cooperativas habitacionais?

Correa — Na Grande Vitória nós temos em funcionamento 10 Cooperativas Habitacionais que já concluíram 6.266 habitações e estão construindo mais 4.677. Isso soma 10.943 em Vitória, Vila Velha e Serra. Aguardando novos projetos nós temos dez mil inscritos. Os inscritos para Vila Velha já estão com seu atendimento viabilizado. Os inscritos para Carapina ainda aguardam definições quanto aos terrenos que possam ser aproveitados.

Gostaria de saber com especificações: qual a diferença de padrão entre uma casa do Inocoop e uma casa da Cohab?

Correa — Tanto o Inocoop quanto a Cohab dão às habitações que projetam o melhor padrão admitido pelas rendas das famílias a serem atendidas. Podem, ambos, projetar empreendimentos com maior e melhor padrão, dependendo daqueles que vão adquirir as unidades. No Inocoop-ES, nossos empreendimentos atualmente projetados incluem, além de toda a infra-estrutura, unidades de



Correa: “A dependência vitalícia do Sistema Financeiro de Habitação não existe”.

impeça do mutuário alugar o seu imóvel.

Quantas casas um único indivíduo pode tirar pelo Inocoop?

Correa — A legislação que criou o Sistema Financeiro da Habitação define que uma pessoa pode pleitear financiamento no SFH desde que não possua outro imóvel residencial na mesma localidade do imóvel cujo financiamento se almeja. O BNH interpreta localidade como município. Assim, desde que

panhia de Habitação, onde o Governo é majoritário, que procura atender a famílias até cinco salários mínimos de renda familiar. O Inocoop procura formar Cooperativas Habitacionais para resolver o problema habitacional dos seus associados, mesmo que esses associados tenham rendas superiores a 5 salários mínimos. Aliás, hoje, nossos projetos novos estão atendendo a famílias com renda a partir de 5 salários mínimos, embora, no momento, o

Sua programação depende exclusivamente da disponibilidade de recursos do BNH ou conta com outras fontes, como a Caixa Econômica Federal?

Correa — Os programas orientados pelo Inocoop-ES — cooperativas habitacionais,

menores serão os valores dos aluguéis. A atuação do BNH, por outro lado, está, mais do que nunca, direcionada ao atendimento de famílias de rendas mais baixas. Essas famílias não especulam do imóvel. Elas precisam do imóvel para moradia própria.

as necessidades de habitação. Se essa pesquisa redundar em dados que justifiquem um empreendimento, passamos imediatamente ao projeto. A pesquisa é feita congregando todas as entidades que possam se beneficiar com o empreendimento, como empresas com

atendidas. Podem, ambos, projetar empreendimentos com maior e melhor padrão, dependendo daqueles que vão adquirir as unidades. No Inocoop-ES, nossos empreendimentos atualmente projetados incluem, além de toda a infra-estrutura, unidades de alvenaria rebocadas com azulejos, pisos de tacos e cerâmicas, laje de forro, instalações elétricas e hidro-sanitárias completas e embutidas e lotes mínimos de 250 metros quadrados. Nada impede que venha o Inocoop-ES a projetar, no futuro, unidades com melhor acabamento ou menor padrão, dependendo da demanda a ser atendida. As especificações atualmente adotadas pela Cohab, não saberia detalhar.

O mutuário do Inocoop pode alugar sua casa? por quê?

Correa — Após a entrega das chaves, o vínculo do cooperativado passa da Cooperativa para o Agente Financeiro. O cooperativado, então, vira mutuário, deixa de ser cooperativado. A habitação, que era da Cooperativa, passa a ser sua. Afinal de contas, o plano é de casa própria. A partir daí a utilização do imóvel é definida pelo contrato firmado entre o cooperativado e o Agente Financeiro. Nada há que

ceiro da Habitação define que uma pessoa pode pleitear financiamento no SFH desde que não possua outro imóvel residencial na mesma localidade do imóvel cujo financiamento se almeja. O BNH interpreta localidade como município. Assim desde que não possua imóvel no mesmo município, a pessoa pode ingressar em uma Cooperativa Habitacional. Caso essa pessoa já possua financiamento do SFH em outro município, cabe ao Agente Financeiro verificar a conveniência da concessão do novo financiamento, principalmente quanto à renda familiar do candidato. Geralmente os Agentes Financeiros recusam conceder um segundo financiamento às pessoas que já são financiadas pelo Sistema.

Tanto o Inocoop quanto a Cohab atuam pelo SFH. Se isso é correto, pode o mesmo indivíduo adquirir casa pelo Inocoop e pela Cohab? Acha correto isso, já que tantos aguardam casa própria? Ou existe entre as duas empresas um controle nesse sentido, já que o plano habitacional tem caráter social?

Correa — O Inocoop e a Cohab não são entidades concorrentes. Elas se complementam. A Cohab é uma Com-

problema habitacional dos seus associados, mesmo que esses associados tenham rendas superiores a 5 salários mínimos. Aliás, hoje, nossos projetos novos estão atendendo a famílias com renda a partir de 5 salários mínimos, embora possamos gerar empreendimentos com menor padrão para atender a famílias de menor renda. A Cohab, por seu turno, também age como Agente Financeiro, isto é, é a responsável pela cobrança das prestações ao longo dos 25 ou 30 anos do retorno dos recursos emprestados. O Inocoop não é Agente Financeiro. O Agente Financeiro é ou uma Sociedade de Crédito Imobiliário, ou uma Associação de Poupança e Empréstimo ou a Caixa Econômica. O direito ao financiamento do Sistema já foi explicado na resposta 9. Lá, a Cohab é um Agente Financeiro também.

O SFH, o que é? O que veio corrigir? A que se propõe? Não seria um mal tentando corrigir outro? Explica-se: socialmente falando, todo indivíduo tem direito à habitação, mas isso não é possível. Então, compra uma casa pelo SFH e fica pagando durante 25 anos, numa espécie de dependência vitalícia do sistema. Explique a situação.



PRAIA DE ITAPARIÇA

Nos caminhos do Sul Itaparica é a primeira parada. Um dos melhores bairros residenciais, próximo a Vitória, junto a Vila Velha, com 6 Km de Praia Oceânica — local isento de poluição.

Não é promessa para futuro.

É um bairro que já apresenta infra-estrutura urbana em grande parte de sua área. Rodovia asfaltada, luz elétrica, água encanada (Cesan), cabo telefônico, colégio, armazéns, etc.

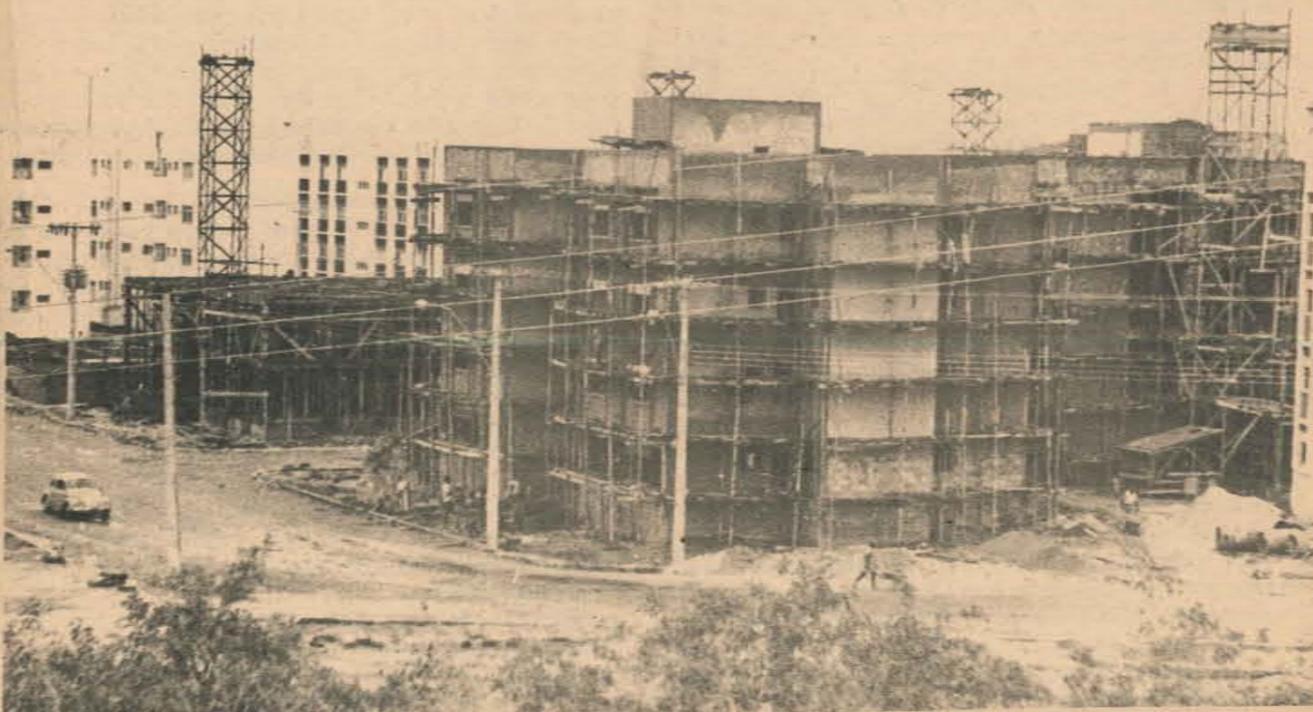
No momento a empresa está desenvolvendo programa de arruamento onde serão colocados mais de 10 mil metros de meios-fios, acabamento de 2 Km de ruas e arborização. Em adiantado estágio de construção um condomínio residencial sem precedentes na Grande Vitória; 4 residências com 1.500 m² de jardim comunitário, portaria com telefonia interna, e cada casa dispõe privativamente de um "quintal" próprio todo gramado.

PROCUREM-NOS:

lotes a partir de Cr\$ 160.000,00 com pagamento em até 30 (trinta) meses — lotes de 400 a 675m².

ITAPARICA S/A:

Rua Albeito de Oliveira Santos, 42 s/ 1608/9
Edifício Ames — Tels: 223.6013 e 223.1910.



"As famílias com renda abaixo de 5 salários mínimos são atendidas pela Cohab. Enquanto houver demanda a ser atendida nessa faixa, o Inocoop-ES não pensa em reduzir o padrão da sua casa. Quando a demanda rarear, talvez venhamos a ser obrigados a rever nossos projetos".

A117949.5



a especulação imobiliária

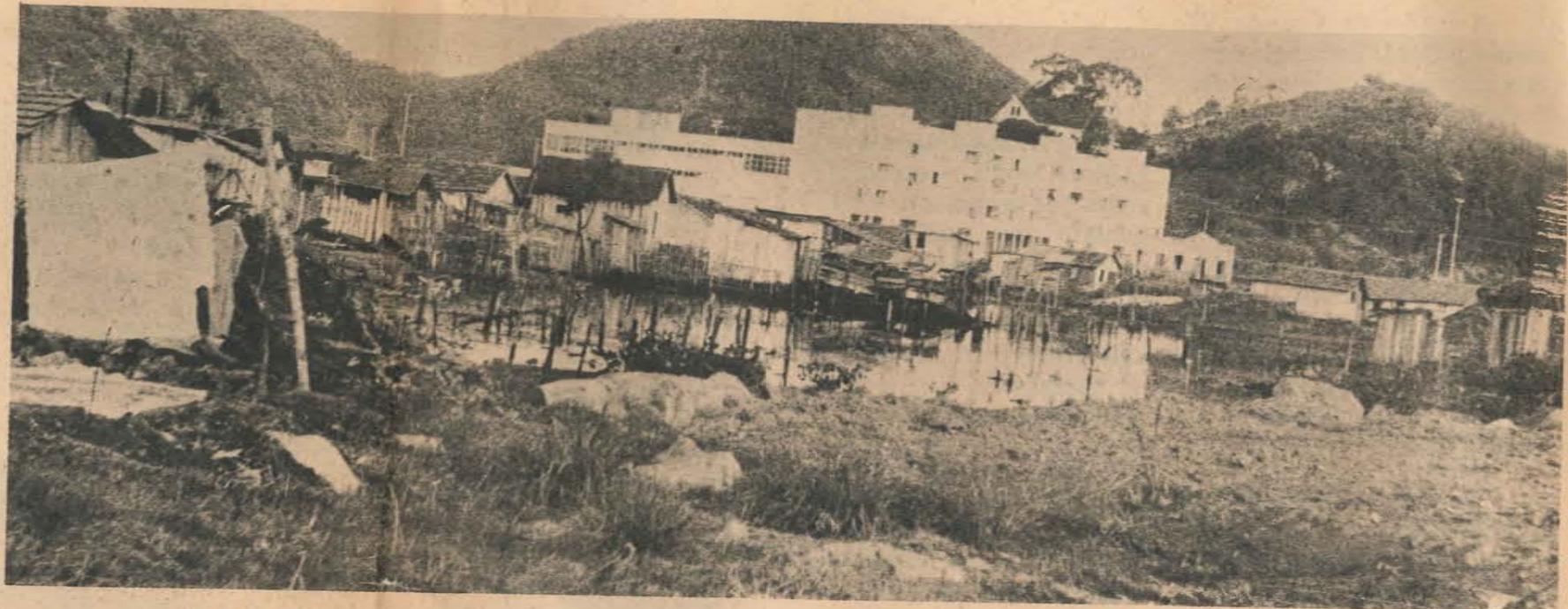
Correa — O SFH veio permitir o financiamento de um grande plano da casa própria para retorno a longo prazo dentro de um país de economia inflacionária como o nosso. Não é fácil, num país como o nosso, ter recursos para financiar tão grande número de habitações a famílias de baixa renda e proteger esses financiamentos da ação da inflação. Para a renda familiar do brasileiro, só um prazo de financiamento longo compatibilizaria o Sistema. A dependência vitalícia do Sistema, entretanto, não existe. A qualquer momento o mutuário pode liquidar sua dívida, até mesmo usando o seu FGTS. Além disso o atual Sistema de Amortização Constante tem prestações decrescentes e a correção monetária é sempre menor que o aumento do salário mínimo. Ao longo do tempo, então, seguramente, o valor da prestação decai em relação ao salário do mutuário. Quem paga seu financiamento há mais de cinco anos sente muito bem isso.

A atuação do SFH no Estado, através da Cohab e do Inocoop, vai determinar a queda nos preços dos aluguéis? Já se sente isso hoje e quando poderia haver um equilíbrio entre a oferta habitacional e a demanda? Ou esse equilíbrio é algo utópico?

Correa — A maior oferta de habitações fatalmente fará cair o valor dos aluguéis. Em

com os financiamentos da rede bancária privada?

Correa — O limite dos financiamentos dos Agentes Financeiros do BNH, é de 3.500 UPC's, o que, hoje, é Cr\$ 834.120,00. Este não é o preço de imóvel de luxo. É o preço de um bom imóvel, é verdade, a famílias de renda mais baixa. Nas cooperativas Habitacionais, por exemplo, a média do ano passado, no país, foi de 800 UPC's, ou seja, Cr\$ 190.656,00. O financiamento máximo das Cohab's é de 500 UPC's, ou seja, Cr\$ 119.160,00. Os empreendimentos novos de Cooperativas têm que ter, em média, um financiamento de 1.100 UPC's (Cr\$ 262.152,00). Hoje, então, a totalidade dos recursos do BNH está direcionada para a baixa renda. Há também que se considerar que os juros pagos pelos mutuários variam de 1 a 10% ao ano. Até 1.100 UPC's os juros têm uma progressão tal que quanto menor o financiamento, menores os juros. Acima de 1.100 UPC's todos os financiamentos têm 10% de juros. Como o custo médio dos recursos do FGTS mais as despesas administrativas do Sistema deve ficar alguma coisa em torno de 5% ao ano, excluída a correção monetária, subentende-se que os mutuários que pagam juros acima de 5% subsidiam os que pagam abaixo de 5%. Esse subsídio interno justifica que o teto fique em 3.500 UPC's.



salários mínimos, os trabalhadores vêm sendo atendidos pela Cohab que tem programas, como o dos lotes urbanizados, que atendem até famílias sem renda fixa.

Comentário sobre a situação infra-estrutural dos conjuntos habitacionais hoje; os principais problemas; como as Prefeituras teriam que participar e como isso baratearia o custo final da unidade?

Correa — As Prefeituras Municipais, por falta de recursos e por falta de sensibilidade para o problema — muitos prefeitos acham que as casas da Cohab e das Cooperativas são imóveis do Governo Federal — a maioria das vezes têm recusado a realizar as obras de infraestrutura dos conjuntos residenciais. Assim, ou os conjun-

buído nas suas áreas para realizar algumas obras que, se pagas pelas Cooperativas, impediriam muitas famílias de entrar nas Cooperativas.

A seu critério: considerações gerais sobre as atividades do Inocoop-ES no Estado; objetivos e recursos para este ano, entre outros.

— Correa — O problema dos terrenos e da participação dos poderes públicos nos empreendimentos tem nos preocupado bastante. Pretendemos prosseguir na nossa campanha visando a conseguir a adesão das Prefeituras para diminuir os custos das Cooperativas e a conseguir legislação específica de apoio e estímulo à habitação popular. Entendemos que os projetos dos conjuntos de interesse social merecem ritos sumários

e legislação específica nas Prefeituras. Entendemos que os tributos incidentes sobre esses conjuntos, como taxas de aprovação de projetos e certidões, e taxas de cartório, sejam reduzidos quando se tratar de interesse social. Afinal de contas, os empreendimentos trazem grande receita para os municípios, direta e indiretamente. Entendemos que o alcance social do programa merece até um zoneamento do município, resguardando áreas para tais conjuntos. Enfim, acho que muita coisa poderia ser feita ainda, a fim de que o Plano Nacional da Habitação chegasse até o seu beneficiário final sempre com o mesmo propósito que foi criado: casa a mais barata possível para os trabalhadores de mais baixa renda possível.



Inocoop, vai determinar a queda nos preços dos aluguéis? Já se sente isso hoje e quando poderia haver um equilíbrio entre a oferta habitacional e a demanda? Ou esse equilíbrio é algo utópico?

Correa — A maior oferta de habitações fatalmente fará cair o valor dos aluguéis. Em algumas regiões isso já pode ser sentido. O equilíbrio, entretanto, está ainda muito longe, quando se verifica a taxa de crescimento anual da Grande Vitória, principalmente. Em algumas cidades do interior, entretanto, esse equilíbrio pode ser facilmente atingido. Cachoeiro de Itapemirim, por exemplo, há pouco tempo atrás, tinha chegado praticamente a uma situação de equilíbrio. Hoje já desequilibrou de novo e está precisando, urgentemente, de mais habitações.

Como vê os financiamentos do BNH e da Caixa para os imóveis de luxo, considerando-se que os recursos do BNH são provenientes de depósitos do FGTS da classe trabalhadora? Os imóveis de luxo como seria correto, na atual situação habitacional, não deveriam contar apenas

alguma coisa em torno de 5% ao ano, excluída a correção monetária, subentende-se que os mutuários que pagam juros acima de 5% subsidiam os que pagam abaixo de 5%. Esse subsídio interno justifica que o teto fique em 3.500 UPC's.

Por que não construir para a classe de renda mais baixa? Qual o nível salarial que o Inocoop exige para inscrição?

Correa — Hoje o nível salarial exigido pelo Inocoop-ES é de 5 salários mínimos. Essa renda permite ao cooperativado a aquisição de uma casa no padrão descrito no item 7 em conjunto com toda a infra-estrutura. As famílias com renda abaixo de 5 salários mínimos são atendidas pela Cohab. Enquanto houver demanda a ser atendida nessa faixa, o Inocoop não pensa em reduzir o padrão da sua casa. Quando a demanda rarear, talvez venhamos a ser obrigados a rever nossos projetos.

Como resolver os problemas do que ganha abaixo das exigências do SFH?

Correa — Abaixo de 5

recursos e por falta de sensibilidade para o problema — muitos prefeitos acham que as casas da Cohab e das Cooperativas são imóveis do Governo Federal — a maioria das vezes têm recusa de realizar as obras de infra-estrutura dos conjuntos residenciais. Assim, ou os conjuntos ficam sem infra-estrutura ou as Cooperativas absorvem esse ônus. Temos optado pela sua segunda hipótese. A habitação, então, fica mais cara e a renda exigida mais alta. Fica a esperança de que as Prefeituras venham a ficar financeiramente mais fortes e mais sensíveis ao problema habitacional da população do seu município, para que esse quadro se modifique. Na atualidade nem mesmo estímulos aos programas de interesse social existem nas legislações municipais. As Cooperativas pagam os mesmos tributos das imobiliárias com finalidade comercial, o que representa uma distorção. Afinal de contas o Plano Nacional da Habitação é para ser executado pelos poderes públicos federal, estadual e municipal. Felizmente as concessionárias Cesan e Escelsa têm contri-

campanha visando o conseguir a adesão das Prefeituras para diminuir os custos das Cooperativas e a conseguir legislação específica de apoio e estímulo à habitação popular. Entendemos que os projetos dos conjuntos de interesse social merecem ritos sumários

Enfim, acho que muita coisa poderia ser feita ainda, a fim de que o Plano Nacional da Habitação chegasse até o seu beneficiário final sempre com o mesmo propósito que foi criado: casa a mais barata possível para os trabalhadores de mais baixa renda possível.

CEF não define reabertura para financiamento de imóveis usados

Se for realmente reaberto o financiamento de imóveis novos, dentro dos critérios do sistema financeiro habitacional em março, haverá um desafogo no setor imobiliário, que hoje tem inúmeras unidades estocadas a espera de financiamento. No Espírito Santo a situação ainda não é crítica, mas o setor de construção civil vem se ressentindo com as restrições financeiras da CEF.

A abertura de financiamento para os imóveis usados ainda não está definida, mas o setor imobiliário espera que a CEF faça a reabertura para este tipo de unidade também, pois "venda do imóvel velho é como a venda de carro velho: ativa a compra do novo". Somente com a reabertura dos programas o setor acredita numa estabilização, do contrário se atingirá a crise antes mesmo do previsto.

O orçamento da Caixa Econômica Federal para este ano prevê investimento de Cr\$ 20 bilhões em financiamento de imóveis recém construídos e de Cr\$ 6 bilhões e 500 milhões de imóveis usados. O fechamento das operações de financiamento de habitação ocorreu em dezembro de 1977.

Conforme o orçamento aprovado na última reunião do Conselho Monetário Nacional, o ingresso global de recursos para este ano será de Cr\$ 80,5 bilhões, apenas 13 por cento superior ao volume registrado em 1977, atingiu Cr\$ 71 bilhões.

O saldo total dos empréstimos da Caixa Econômica Federal deverá crescer 43 por cento este ano, passando de Cr\$ 124 bilhões para Cr\$ 177, o que representa um aumento significativo nas operações de crédito pessoal.

O ministério da Fazenda admitiu a possibilidade da Caixa Econômica Federal vir a contrair empréstimos externos para aumentar seus recursos e cumprir mais folgadoamente seus compromissos, principalmente no se-



tor de financiamentos de imóveis. O pedido de empréstimos externos servirá como uma ajuda a mais, servindo apenas para algum reforço na programação orçamentária da CEF.

Mas isso, pelo que se comenta, não resolverá o problema da inexistência atualmente de recursos na CEF. A diretoria da Caixa já foi aconselhada pelo ministro da Fazenda, informa um técnico da CEF, a contrair empréstimos na área externa do Banco Central, mas nada ainda está definido.

Técnicos da Caixa Econômica Federal acreditam que somente com a ajuda de recursos internacionais seria possível atender a todos os pedidos de financiamentos de imóveis, sem haver necessidade de paralisar temporariamente suas operações. São de opinião também, que com a elevada liquidez no mercado do eurodólar, que se verifica no momento, será fácil obter créditos em condições mais favoráveis do que no mercado interno.

O setor de construção civil no Espírito Santo já está ameaçando

voltar ao Governo Federal para reivindicar urgentes providências no sentido de reativar os empréstimos suspensos há mais de um ano. O setor se sente em crise, com muitas obras sendo desativadas por falta de cobertura financeira. A desativação de obras públicas, também, veio contribuir em muito para a atual situação do setor de construção civil.

Os investimentos no setor imobiliário começaram a se levarem excessivamente a partir das anunciadas grandes obras para o Estado, com projetos do tipo da Siderúrgica de Tubarão, estaleiros naval, portos e outros que acabaram não vindo. Isto provocou uma corrida e vinda de muitas empresas de fora do Estado, saturando toda a Grande Vitória. As empresas de construção civil começaram a expandir suas atividades na área imobiliária, mas a suspensão de financiamentos e alto custo de unidades provocaram uma retração natural do comprador, ficando as unidades (principalmente apartamentos) estocadas. Sem retorno do capital a situação ficou difícil.



Comparativamente com o total do Espírito Santo, a Micro-Região de Vitória, apresenta 3,2% do território e 24,1% da população estadual. A alta concentração demográfica, que lhe é peculiar como principal o foco urbano do Estado, responde pela elevada densidade de ocupação, que é oito vezes maior que a média estadual.



A tendência espontânea

A região da Grande Vitória conforma uma aglomeração urbana de porte médio, envolvendo áreas já conturbadas ou em processo de conturbação, dos cinco municípios que a integram: Vitória, Vila Velha, Cariacica, Viana e Serra. Embora a periferia da aglomeração deseje aquém dos limites dos municípios periféricos, por definição desses municípios são considerados integralmente na Microrregião.

Na verdade, pelo efeito da rápida expansão do aglomerado, grandes porções dos territórios periféricos estão sendo gradualmente incorporados, convertidos em áreas suburbanas ou de especulação para expansão mais remota. Como demonstra a experiência universal, na medida em que a aglomeração cresce, a periferia perde as características rurais, sucedendo-se absorções suburbanas e urbanas em consonância com algumas condicionantes fisiográficas (relevo, hidrografia, etc) e, notadamente, com a rede viária.

Comparativamente com o total do Espírito Santo, a Microrregião de Vitória, representa 3,2% do território e 24,1% da população estadual. A alta concentração demográfica, que lhe é peculiar como

as taxas médias do crescimento demográfico de Vitória (4,8% ao ano) e Vila Velha (8,3% ao ano) — os municípios mais populosos do Espírito Santo — embora elevadas nos períodos de 60 e 70, quando comparadas com as ocorridas nos anos 50, confirmam a tendência de redução do núcleo central de aglomeração urbana de porte, na medida em que se expandem territorialmente;

em contrapartida, o município de Cariacica, já incorporado a aglomeração de Vitória, revelou considerável expansão da taxa de crescimento populacional, a qual de 6,2% entre 1950/60, subiu para 9,9% no decênio seguinte;

igualmente expressiva foi a aceleração recente do crescimento demográfico na Serra e Viana, municípios que se mantinham à margem da influência da Capital, pelo menos até o fim dos anos 50. Na década de 60, as taxas de 6,6% e 4,8% ao ano, respectivamente, traduzem a sua incorporação à área metropolitana, ainda que não tenham sido alcançados diretamente pela extensão da área conurbada.

A população microrregional é formada maioritariamente por Vitória e Vila Velha, respectivamente.



microrregional, respectivamente.

Vitória e Vila Velha já são municípios quase total-

Historicamente, a região de Vitória tem exercido uma ação polarizadora no Espírito Santo, seja por ser a capital político-administrativa, seja pelo seu porto marítimo de

de influência áreas além dos limites estaduais, graças a algumas atividades dinâmicas de sua economia. A área de influência do Porto, por exemplo, abrange, além de to-

próprios, como em função do intenso movimento que se verifica ao longo da faixa radioativa do Espírito Santo, da qual a Grande Vitória é uma das mais importantes in-

24,1% da população estadual. A alta concentração demográfica, que lhe é peculiar como principal foco urbano do Estado, responde pela elevada densidade de ocupação, que é oito vezes maior que a média estadual.

Na composição e evolução dos cinco municípios integrantes da Grande Vitória, constata-se que:

conurbada.

A população microrregional é formada majoritariamente por Vitória, (34,5%) Vila Velha (32%) e Cariacica (26,3%), ocorrendo, portanto, uma perda de posição de Vitória, que em 1950 representava 46% do total, enquanto que Vila Velha e Cariacica participavam com 21 e 20% da população

Vitória e Vila Velha já são municípios quase totalmente urbanos. A urbanização avança rapidamente em Cariacica (65,2%) em 1960 e 68% em 1970 — e ainda mais depressa (em termos relativos) nos municípios periféricos da Serra (37,4% em 60 e 46,2% em 70), e Viana (9,1% e 15,2% em 60 e 70 respectivamente).

de Vitória tem exercido uma ação polarizadora no Espírito Santo, seja por ser a capital político-administrativa, seja pelo seu porto marítimo de grande expansão, ou pelo fato de ser o grande centro supridor de serviços educacionais, principalmente de ensino superior e hospitalares, não só no âmbito estadual, como também para populações extra-estaduais. Em termos demográficos este poder polarizador fez-se sentir com o máximo de força a partir de 1960. Nesse período, enquanto o incremento relativo da população desceu ao nível mais baixo para o conjunto do Estado, seu crescimento foi máximo na Microrregião. Desse modo, elevou-se consideravelmente a participação demográfica da Grande Vitória, passando de 13,7% em 1960 para 24% sobre o total do Estado.

Conforme aponta o estudo elaborado pelo Governo do Estado (Programa de Consolidação do Pólo de Vitória), além de sua ação polarizadora no Estado, a Microrregião tem como zona

limites estaduais, graças a algumas atividades dinâmicas de sua economia. A área de influência do Porto, por exemplo, abrange, além de todo o território capixaba, parte do Estado de Minas Gerais (parcelas da região do rio Doce, Mata e Metalúrgica), parte de Goiás, norte do Rio de Janeiro e sul da Bahia.

As notáveis melhorias na infra-estrutura de transportes, que convergem para os terminais marítimos de Vitória e Tubarão vêm consolidando, nos últimos anos, a formação do chamado "corredor de transportes Vitória-Tubarão". Destacam-se entre as obras de infra-estrutura de transportes as ligações asfálticas dos trechos Vitória-Belo Horizonte-Uberaba da BR-262 e Vitória-Salvador da BR-101 e a duplicação da Estrada de Ferro Vitória-Minas.

Esta estrutura viária também permitiu à Microrregião expandir consideravelmente suas possibilidades de receptora turística, não só devido a seus atrativos,

próprios, como em função do intenso movimento que se verifica ao longo da faixa radioativa do Espírito Santo, da qual a Grande Vitória é uma das mais importantes integrantes. Algumas pesquisas efetuadas demonstram que a zona de influência característica da Microrregião chega aos Estados de São Paulo, Rio de Janeiro e Goiás, além de sua tradicional clientela mineira. As possibilidades de a Grande Vitória vir a estender a sua zona de influência e intensificar o seu movimento turístico são bastante grandes, tendo em vista as perspectivas que serão abertas com a concretização do Projeto Tursa, além da maior fluidez do tráfego turístico ocasionada com a liberação da Ponte Rio-Niterói.

Na medida em que os empreendimentos no estudo governamental se consolidarem e trouxerem para a Microrregião os resultados que deles podem ser esperados, a Grande Vitória passará a ser um pólo alternativo dentro do contexto desenvolvimentista do Sudeste brasileiro.

o village do sol tem o que os outros têm mas tem o que os outros não têm.

A Imobiliária Patrimônio está lançando um loteamento à altura do seu tamanho.

O Village do Sol.

Pertinho da praia, e entre Vitória e Guarapari, o Village do Sol está onde todos os loteamentos gostariam de estar.

Na região que mais se valoriza no Espírito Santo, à margem da nova Rodovia do Sol. Que é totalmente asfaltada e liga Vila Velha a Guarapari acompanhando o litoral.

Mas as vantagens do Village do Sol não param aí.

Além de seu preço acessível, de suas fáceis condições de pagamento e de oferecer ruas com meio-fio, água, luz, etc., o Village do Sol tem outras coisas que os outros não têm.

O seguro de vida por exemplo.

Todo proprietário do Village do Sol, sem pagar mais nada por isso, é automaticamente segurado.

O que é uma tranquilidade.

Faça como o Golias.

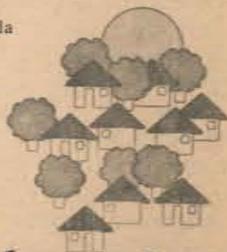
Fale para seus parentes e amigos que o Village do Sol é um negócio.

E se quiser saber mais sobre ele procure a Imobiliária Patrimônio ou suas coligadas.

Patrimônio, gentel!



mãe!
você garante a entrada
e as prestações.
eu garanto
o cartão.



village do sol



IMOBILIARIA PATRIMONIO

O Norte também tem bons caminhos

O Brasil começou aqui

loteamento

MIRANTE DA PRAIA

- * lotes à partir de 300M2.
- * planos de pagtos. dentro de seu orçamento.

UM EMPREENDIMENTO DO GRUPO

J. MURILO

Imobiliária

PRAIA DAS FLEXEIRAS LTDA.
Rua Cap. Bley - Nova Almeida - E.S.
Tel: 253-1115

A eficiência do planejamento para a região, no entanto, objetivando uma utilização mais racional do solo, em muito dependerá da ação sincronizada dos diversos organismos (a nível federal, estadual e municipal) que nela atuam.

A117949.7



da inchação urbana

Essa perspectiva inclusive, já conta com o respaldo federal explicitado principalmente no apoio que o governo vem recebendo, por exemplo, da Empresa Brasileira de Transportes Urbanos e da Comissão Nacional de Regiões Metropolitanas e Política Urbana.

INCHAÇÃO

A tendência espontânea à inchação urbana e as perspectivas abertas para a expansão da área de influência abrem duas alternativas ao futuro da Grande Vitória, conforme assinala o Programa de Consolidação do Pólo de Vitória: crescer ordenada até um ótimo desejável ou crescer desordenada além de um limite suportável. Consolidar-se como cidade de porte médio ou caminhar para a categoria de centro metropolitano de segunda ordem, com a periferia sub-humana que a caracteriza. O Plano de Desenvolvimento Integrado propõe um limite máximo de 1.890.000 habitantes, num ano situado em torno de 2 mil.

As projeções do PDI prevêem uma dimensão desejável de 1.020.000 habitantes dentro de 10 anos. Ambas as metas seriam inatingíveis, sem desorganização urbana, na ausência de uma racional e rígida programação.

O núcleo urbano prin-

cipal da Microrregião, sediado na Ilha de Vitória, extravasou sobre o Continente, ocupando áreas jurisdicionadas aos municípios de Vila Velha e Cariacica. Esse extravasamento significou não só a instalação de importantes equipamentos urbanos no Continente (aeroporto, cais de minério, terminais ferroviários, etc) como a proliferação de loteamentos e a multiplicação recente de conjuntos residenciais patrocinados pelo Sistema Financeiro de Habitação.

Tais loteamentos apresentam-se desarticulados entre si, constituindo-se, por vezes, manchas esparsas, com tendência a se adensar ou expandir ainda mais, sem consultar o interesse de cada um dos municípios isoladamente ou da aglomeração como um todo. O parcelamento do território para fins residenciais ameaça progredir, sendo contido apenas por empecilhos físicos (morros, rios, braços de mar, etc) ou institucionais (áreas que pertencem a grandes empresas). A contínua expansão da mancha urbana da aglomeração ameaça incorporar as sedes de municípios, levando a conurbação a estender-se progressivamente, sobre o território de toda a Microrregião.

O risco deste crescimento

é bastante evidente, uma vez que as áreas da Grande Vitória situadas no Continente vêm apresentando maior incremento demográfico do que o núcleo, na Ilha de Vitória. Assim, a orientação básica adotada pelo PDI é a de promover o desenvolvimento urbano da Microrregião de forma polinucleada, para impedir a continuidade desse processo de urbanização progressivo e indiscriminado em toda a Grande Vitória.

Frente ao acelerado fenômeno de urbanização da Microrregião, a preocupação do governo é a adoção de uma política urbanística capaz, a um só tempo, de favorecer a e propiciar o surgimento de uma cidade orgânica e harmoniosa, em vez de uma megalópolis disforme e desumana. O objetivo principal é consolidar o caráter das áreas urbanas pré-existentes ou estimular sua formação naquelas em que se apresenta incipiente ou simplesmente não despontou ainda. Dessa maneira poderá ser evitado o curso da expansão de uma mancha urbana indiferenciada.

A partir da polinucleação, através dos Centros de Animação, pretende-se promover o preenchimento dos espaços vazios intersticiais que contribuem para estender

irracionalmente a trama urbana, bem como incrementar o consequente adensamento populacional, capaz de favorecer economias de escala ao permitir a concentração dos investimentos

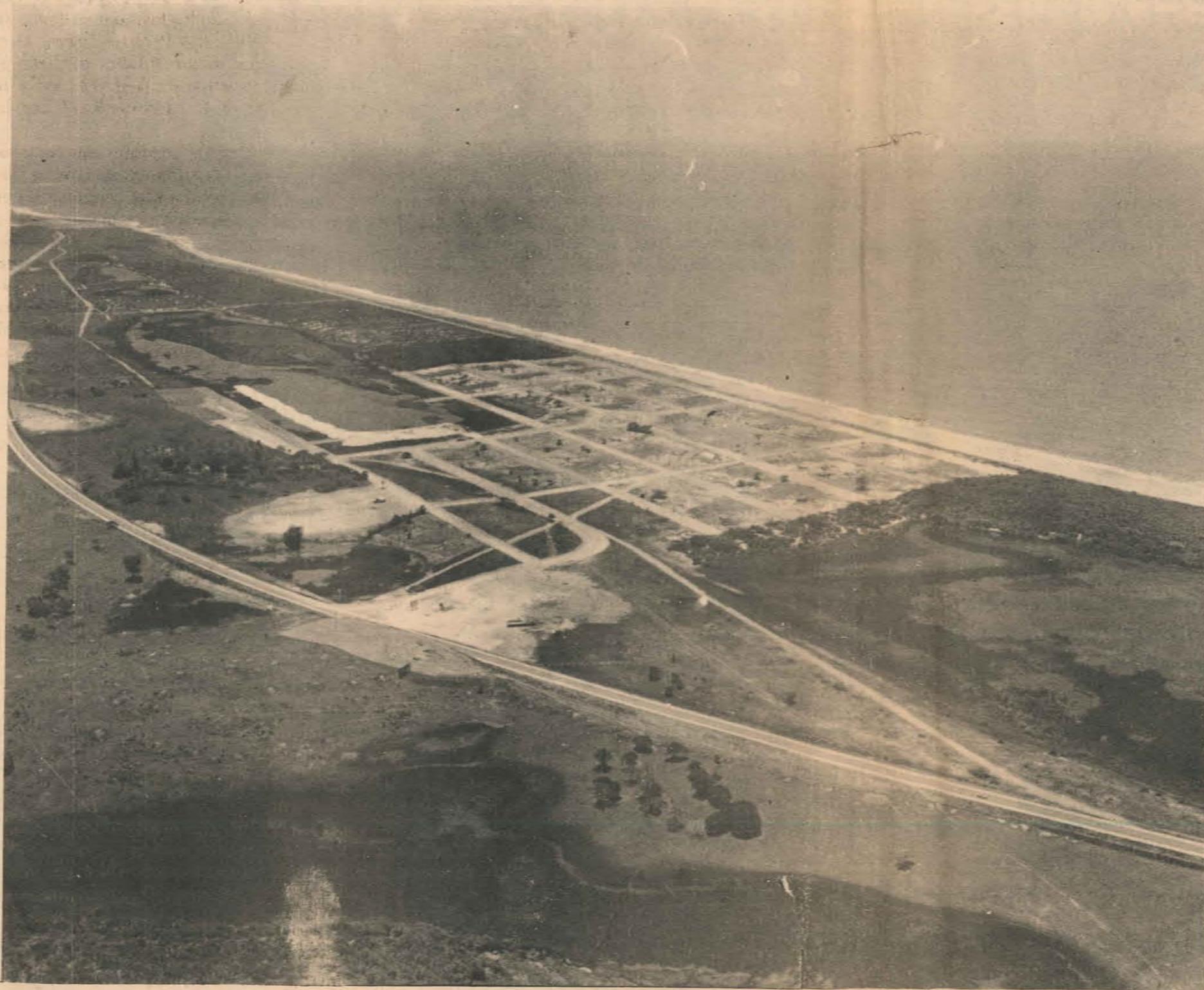
em áreas com maiores perspectivas de desenvolvimento urbano.

A eficiência do planejamento para a região, no

entanto, objetivando uma utilização mais racional do solo, em muito dependerá da ação sincronizada dos diversos organismos (a nível federal, estadual e municipal) que nela atuam.



LOTEAMENTO "MORADA DO SOL"



Km 15 da Rodovia do Sol
Um loteamento super classe
Uma urbanização que
poderia ser imitada por
todos os outros.
Um loteamento para quem
sabe viver e morar bem.
Venha nos fazer uma
visita e comprove



MORADA
Empreendimentos
Imobiliários Ltda.

Rua Alberto de Oliveira Santos, 40
Edifício Kennedy, 4º andar
Tels: 223.4788 — 223.6124 — 223.0068
223.0744

Para evitar que centenas de pessoas que se rotularam de "corretor de imóveis" continuem praticando atos desonestos, ludibriando a "boa fé" do comprador, o Conselho Regional dos Corretores de Imóveis está desenvolvendo intensa campanha esclarecendo e alertando para os atos desonestos de falsos corretores.



Storch aponta muitos erros no setor imobiliário

Ainda não se pode dizer que o Espírito Santo está passando por uma crise no setor imobiliário, mas pelo que se prevê e pela anormalidade atual, pode-se esperar que a mesma situação de São Paulo e Rio de Janeiro se repetirá rapidamente. O presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis da 13ª Região, Paulo Leonídio Storch, fala sobre os problemas e alerta para se construir habitações mais modestas dentro da realidade do poder aquisitivo do capixaba.

Sobre o desenfreado surto de loteamentos, tomando montanhas e litoral, Leonídio Storch declarou: Investir em terra é um bom negócio, e é mais rentável, mas, entretanto, temos notícia que muitos loteamentos não estão dentro das exigências legais, sem atender as mínimas recomendações". E alerta ao povo para que "não comprem o imóvel sem antes ter certeza de que está dentro de normas, para evitar dissabores".

Para evitar que centenas de pessoas que se "rotularam" de "corretor de imóveis" continuem praticando atos desonestos, ludibriando a "boa fé", do comprador, o Conselho está desenvolvendo intensa campanha, utilizando a rádio, a Televisão e os jornais, esclarecendo e alertando para "os atos desonestos de falsos corretores". Se os infratores forem devidamente registrados legalmente, poderão até serem expulsos do Conselho, ameaça Leonídio Storch.



Centenas de pessoas em Vitória se rotulam "corretores de imóveis".

com acabamentos mais simples, padrão mais simples, para poder conseguir colocar os imóveis".

Sobre a especulação imobiliária, que vinha contribuindo para inflacionar ainda mais o mercado obrigando o Governo a tomar sérias medidas, tais como os cortes de carteiras de financiamentos, diz Paulo Storch que foi provocada mais pelo investidor de capital de aluguel, comprando um a três imóveis para especular. Mas, observa, o valor do aluguel não está correspondendo mais ao valor das amortizações (prestações) do BNH.

Quem investiu para especular em cima do preço do aluguel, acabou se decepcionando, e tendo que pagar uma prestação maior do que o que conseguiu com aluguel. Há muitos casos em Vitória de apartamentos que estão com prestações acima de Cr\$ 8 mil, mas que não se consegue alugar por Cr\$ 6

estoques de apartamentos fechados, segundo Paulo Storch. Não estoques em Vitória, porque as construções foram desaceleradas, diminuindo cerca de 60 por cento de julho de 1976 para cá. O ritmo de construções de casas aumentou, mas "não é o objetivo das incorporadoras".

LOTEAMENTO

Os loteamentos começaram a surgir desenfreadamente, e muita gente do setor imobiliário partiu firmemente para este ramo. Paulo Storch explicou, para justificar os loteamentos, que foi reflexo da falta de moradia. O maior índice é dentro e num raio de 80 quilômetros de Vitória. O loteamento foi, segundo ele, uma saída para as corretoras de imóveis.

Ainda que "investir em terrenos é um bom negócio, e mais rentável, mas aconselha para a compra de imóveis, que

alguns loteamentos, alerta, essencialmente o comprador, para que jamais compre o imóvel antes de examinar a documentação pois muitas pessoas estão lesadas.

Alertou para que o comprador tenha certeza de que está adquirindo imóvel dentro das normas exigidas. E antes de efetuar a compra exigir a apresentação da Carteira do Corretor, pois muitas pessoas estão se passando como corretor para ludibriar a boa fé pública. Deve saber se as mínimas condições estão sendo respeitadas.

— Vamos entrar em campanha violenta, levantando junto as empresas corretoras e corretores, não registrados, que ficarão impedidos de trabalhar. No caso dos denunciados, se inflin An as normas, poderão ser cassados.

Atribui a venda em loteamentos fantasmas, em grande parte, à falta de pessoal especializado e

deve exigir e saber o que está comprando, para evitar que seja ludibriado. Para ele o grande perigo da urbanização é a venda de loteamentos sem condições, faltando a necessária infra-estrutura exigida por lei.

FISCALIZAÇÃO

A função do Conselho é fiscalizar, orientar e dar normativas ao corretor de imóveis, e "cabe ao Governo manter a fiscalização, que não está havendo", diz Paulo Storch. Mas — enfatiza — os órgãos públicos federais começam a preocupar com o problema do Espírito Santo, onde está havendo uma grande descoordenação de loteamentos.

— É necessário uma coordenação através do Governo Federal, juntamente com o Estado e prefeituras, pois já temos dispositivos de leis que regem o loteamento. Ainda este ano deve sair novos dispositivos que serão colocados em prática, para uma ordenação no setor. As próprias imobiliárias estão em desrespeito, à lei 4.116, que regulamenta pro-

fissão de corretor de imóveis, e por isso o Conselho está fiscalizando.

PRÁTICA ILEGAL

Embora proibida no Estado, por resolução baixada pelo Conselho Regional dos Corretores de Imóveis, está sendo praticado o **over-price** (venda sobre o preço de comissão). O presidente do Conselho, Paulo Leonídio Storch acha ilegal e imoral a prática, pois o corretor já tem sua percentagem de lucro em comissão. "Estamos fiscalizando rigorosamente".

Mas, acredita Storch, que muitos vendedores são induzidos a prática de **over-price** pelo proprietário do imóvel. Há casos em que o corretor, por exemplo, pega a opção de venda por Cr\$ 500,00 e vende por Cr\$ 700,00, o que é ilegal. As causas deste procedimento é o desconhecimento do valor real do imóvel, e muitos corretores aproveitam.

Paulo Storch salientou que está preparando uma tese sobre este problema, analisando todos aspectos para um estudo, que

apresentará no próximo congresso nacional da classe. Ele visa preparar os estudos para ajudar no combate ao **over-price**. No Conselho Regional, já existem dispositivos contrários, mais ainda desrespeitados.

As normas, as leis e as orientações existem, mas a prática ilegal e desrespeito continua sendo registrados. Tanto para o corretor de imóvel quanto para os donos de loteamentos, existem leis, mas não são respeitadas.

Os loteamentos devem seguir rigorosamente as exigências em leis, principalmente no que diz respeito as obras de infra-estrutura básica. Se o tipo de infra-estrutura for primária, deve ser feito aberturas de ruas, praças, marcação de quadras e lotes. Se for de infra-estrutura completa (deve ser sempre verificado o contrato de venda), deve constar de —:

— Água, luz, calçamento ou asfaltamento, meios-fios, esgoto, galerias pluviais, arborização, sempre obedecendo legislação federal em vigor. Sempre que se

adquiri um imóvel, deve saber do vendedor qual o tipo da infra-estrutura será feito no loteamento.

ORIENTAÇÃO

O comprador deve se orientar, para fazer um negócio (compra de terreno), procurando saber detalhes tais como verificar pessoalmente o local; saber qual o tipo de infra-estrutura que será feito; verificar a documentação da firma, vendedora, referente ao terreno a ser adquirido (O Memorial descritivo do loteamento, se foi aprovado pela prefeitura, anotando o número e data do Registro, e verificar no Cartório de Registro Geral de Imóveis da Comarca o número e data que o loteamento foi registrado).

A verificação do Contrato de Promessa de Compra e o registro da Promessa de Compra e depois de pago o terreno a Escritura definitiva, são providências indispensáveis e recomendadas para que não "haja dissabores". Deve ser registrado no Cartório do Registro Geral de Imóveis da Comarca, pois "quem não registra não é dono".



para "os atos, desonestos de falsos corretores". Se os infratores forem corretores registrados legalmente, poderão até serem expulsos do Conselho, ameaça Leonídio Storch.

SITUAÇÃO

Paulo Storch considera que a situação do setor imobiliária no Espírito Santo ainda não pode ser considerada igual a de regiões como São Paulo e Rio de Janeiro, mas não esconde que o setor está muito preocupado e começa a reexaminar os investimentos. Para ele o problema maior é notado nas vendas de apartamentos, pois a colocação de imóveis residenciais ainda está em crise.

O setor vinha se desenvolvendo espantosamente. Quando BNH fechou o financiamento, e com a também suspensão da Caixa, provocou uma crise, pois ninguém tinha dinheiro para comprar os luxuosos apartamentos construídos em cima de uma corrida imobiliária sem uma programação dentro da realidade. Para Paulo Storch o "esmagamento salarial, e consequente redução do poder aquisitivo, forçou dependência aos financiamentos do Sistema e com o fechamento dos programas, as unidades construídas não podiam ser negociadas".

Acredita que agora o incorporador está entrando em outra realidade, mudando o comportamento para uma tendência de construir as unidades (apartamentos) dentro de um padrão menos sofisticado, para poder encontrar mercado. "A tendência em 1978 é de voltar a um regime mais modesto, construindo apartamentos

que pagar uma prestação maior do que o que conseguiu com aluguel. Há muitos casos em Vitória de apartamentos que estão com prestações acima de Cr\$ 8 mil, mas que não se consegue alugar por Cr\$ 6 mil. A execução dos programas habitacionais do BNH, o alto número de unidades entregues vem corrigindo e aniquilando as especulações — maior oferta de imóveis a preços mais acessíveis.

O presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis, Paulo Storch, questionado sobre o alto valor dos apartamentos construídos, rejeitados, disse que "houve certo abuso por parte do construtor em colocar uma mercadoria fora da realidade do mercado. Hoje, lembra, a situação é mais palpável, pois nos 12 últimos meses o crescimento foi mais lento.

Sobre este ano, acredita que, por ser um ano político, espera-se ser bem melhor que 1977. "Isto porque" — acrescenta — em março está previsto a reabertura da carteira de financiamentos da Caixa Econômica Federal para imóveis velhos e novos". A construção de unidades menos sofisticadas, para que o preço seja mais acessível pelo comprador, também contribuirá para melhorar o mercado.

Sublinhou Storch que o problema do preço de terrenos influi muito na construção, pois exige a construção de alto padrão para ficar compatível. E acrescenta que para terrenos caros, teria que construir unidades mais caras, para poder compensar.

Ao contrário do que se verifica hoje em grandes centros, não está havendo

loteamento foi, segundo ele, uma saída para as corretoras de imóveis.

Ainda que "investir em terrenos é um bom negócio, e mais rentável, mas aconselha para a compra de imóveis fora das exigências legais. "Temos notícias que muitos loteamentos não estão atendendo as exigências legais". O Conselho Regional, preocupado com o rumo que estão tomando

loteamentos fantasmas, grande parte, à falta de pessoal especializado e preparado para o setor, a falta de fiscalização rigorosa, por parte das autoridades, pois dispositivos legais existem mas não são respeitados. Lembra que o comprador

atribui a venda de apartamentos fantasmas, grande parte, à falta de pessoal especializado e preparado para o setor, a falta de fiscalização rigorosa, por parte das autoridades, pois dispositivos legais existem mas não são respeitados. Lembra que o comprador



EM TODAS AS GRANDES OBRAS A SETIL ESTÁ PRESENTE PREPARANDO A INFRAESTRUTURA



Serviços de calçamento e asfaltamento de ruas. Terraplenagens Esgotos Galerias pluviais Muros de arrimo

SETIL

SERVIÇOS DE TERRAPLENAGEM E INCORPORAÇÃO LTDA.

Rua Alberto de Oliveira Santos, 59 — s/ 1013 — Telefone: 223.01.62 — Vitória — ES

osibrita s.a.

INDUSTRIA E COMÉRCIO

fornece qualquer tipo de pedra britada posta na obra.

Km 262 Rodovia BR-101 Norte - Tel: 223.51.54 SERRA - ES

De acordo com técnicos em política urbana do Estado, cinco Centros de Animação devem ser fortalecidos na Grande Vitória: o Centro da Ilha, Vila Velha, Jardim América, São Torquato, Campo Grande e Carapina. O Centro de Vitória permanecerá o centro principal de toda a aglomeração.

A17949-9

Uma proposta para um ordenamento urbano

O crescimento desordenado da aglomeração urbana da Grande Vitória, feito através de loteamentos desarticulados, muitas vezes ligados a interesse meramente especulativos, sendo no centro de Vitória praticamente o único ponto comercial e de prestação de serviços, resultou num congestionamento de características bem marcantes na Ilha.

PREJUÍZOS

Este congestionamento trouxe sérios prejuízos não só às pessoas que residem no centro principal da aglomeração, como à maioria da população que vem ao centro à procura de bens e serviços não ofertados em locais mais próximos do seu trabalho ou residência.

Dentro do objetivo de proporcionar melhores condições de vida à população da Grande Vitória, o governo se propôs executar uma política de descentralização gradativa do centro da Capital, através de uma estrutura urbana polinucleada, organizada em torno de vários Centros de Animação Urbana (CA).

O principal objetivo de definir-se esses CAs prende-se à necessidade de orientar a aplicação de recursos públicos e privados principalmente nos setores de comércio e de prestação de serviços. Esse ordenamento se faz necessário, pois a pulverização na utilização de recursos voltados para o atendimento ao público tem levado cada vez mais a um maior congestionamento do centro de Vitória.

CARACTERÍSTICAS

Segundo o documento — Grande Vitória — Uma Proposta de Ordenamento da Aglomeração Urbana, um CA corresponde ao conceito comum de centro de cidade, tendo como principais elementos constitutivos:

Alta densidade no próprio CA e nas adjacências de fácil acesso;

Localização num nó de comunicações, ou seja, na interseção ou ao longo de vias importantes e linha de transporte coletivo, porém, com espaços suficientes reservados ao uso exclusivo de pedestres. Numa cidade polinucleada, a distância dos CAs adjacentes não deve exceder a 30 minutos por meio de transporte comum;

Ter zona de comércio principal e de prestação de serviços profissionais e de natureza social;

Disponer de equipamentos urbanos apropriados para atender às necessidades da saúde, ensino, cultura e lazer.

As proposições objetivam, de um lado, consolidar a vocação de algumas áreas da aglomeração que já preenchem totalmente ou em parte alguns desses pontos e, de outro, acelerar o processo de surgimento daqueles que, por sua localização estratégica — no que se refere à ocupação atual — tem vocação para preencher os requisitos de um CA.

De acordo com os técnicos em política urbana do Estado, cinco CAs devem ser fortalecidos na Grande Vitória: o centro da Ilha, Vila Velha, Jardim América, São Torquato, Campo Grande e Carapina. O centro de Vitória permanecerá o centro principal de toda a aglomeração e dada a sua atual densidade demográfica, permanente e flutuante, "é fundamental que sejam feitas reservas de áreas para trânsito exclusivo de pedestres".

A localização exata do CA de Vila Velha dependerá da construção da terceira ponte ligando Vitória ao Continente. Contudo, com a extensão da futura aglomeração rumo à Barra do Jucu e Guarapari, este CA adquirirá ainda maior relevância.

Embora perto do Centro de Animação de Vitória, a região de Jardim América-São Torquato tem relativa autonomia pelo braço de mar que o separa da Capital e pelas extensas áreas habitacionais e industriais situadas ao longo das BRs-101 e 262. Além do mais, está situado a meia distância entre os CAs de Vila Velha e de Campo Grande e, caso seja o local escolhido para a implantação do terminal rodoviário da Grande Vitória, se fortalecerá como CA e passará a ter confirmada sua especialização em matéria de transporte, comércio e outros serviços.

Campo Grande é atualmente área da Grande Vitória que apresenta a maior homogeneidade como Centro de Animação de caráter secundário. Bastará apoiar e ordenar o seu crescimento com instalações urbanas adequadas.

Finalmente, entre os CAs que devem ser fortalecidos, está Carapina, centro geográfico do Norte da Grande Vitória e a interseção das principais vias da área. A proximidade das grandes áreas industriais projetadas e em implantação exigirá extensa rede de serviços de todo tipo: administrativos, financeiros, assistenciais, educacionais e outros, enquanto a distância de possíveis fontes de poluição exigirá uma atenção particular para instalações adequadas de equilíbrio, tais como áreas verdes, parques, áreas desportivas, centros sociais, etc. O CA de Carapina terá como principal característica a função de apoio à zona industrial. Entretanto, servirá também como CA regional tanto para a área como predominância de classe baixa da Serra (sede), quanto para aquelas de predominância da classe média e alta (Jacaraípe).

Ao mesmo tempo que relaciona os CAs que devem ser fortalecidos, o documento relaciona os CAs potenciais e que devem ser estimulados: Goiabeiras, Jacaraípe, Serra, Barra do Jucu, Viana, Flexal e Cariacica (sede).

Essa descentralização faz parte da política de valorização da pessoa humana que em outros Estados do Brasil vem sendo colocada em prática desde há alguns anos. As perspectivas de estímulo a cada CA são as seguintes:

Goiabeiras: em área situada entre o Campus Universitário e o Aeroporto Eurico Sales, a Oeste dos conjuntos habitacionais de Goiabeiras e Camburi, deverá ser fortalecido um CA intermediário entre os CAs do centro e de Carapina. Nele predominará a função educacional e habitacional. Deverá objetivar a integração do Campus Universitário à área, evitando que o mesmo se efetive como um bloco fechado. Este CA abrangerá a área setentrional da Ilha de Vitória.

Jacaraípe: atendendo à zona residencial das classes alta e média que está surgindo ao norte da zona industrial de Carapina, fora do alcance dos ventos predominantes e ao longo de belas praias, haverá necessidade de se fortalecer, pouco a pouco um CA em Jacaraípe.

Serra: é provável que a Serra (sede) cresça como cidade operária em função das áreas industriais localizadas no município.

Barra do Jucu: situado a meia distância entre Vila Velha e Guarapari, ao longo de rápida ligação rodoviária em vias de acabamento; de nova ligação ferroviária em estudo; e ao norte de uma das alternativas de localização do novo aeroporto, assim como ao longo de bela orla marítima. Barra do Jucu reúne todas as condições para desenvolver-se como CA de uma população média e alta.

Viana: atualmente é um pequeno núcleo urbano em meio a uma zona rural. Por sua localização próxima à BR-262, pela industrialização existente e prepotencial na área entre Viana e Campo Grande, assim como a extensão geral da aglomeração, Viana poderá desenvolver-se como CA urbano, além de continuar exercendo suas funções de apoio à zona rural de suas vizinhanças.

Flexal: o surgimento deste CA, na região entre Porto de Santana e Flexal, dependerá de uma nova ligação entre o Sul da Ilha de Vitória e o Continente. Quando esta vier a ser realizada, Flexal estará na interseção da principal via de penetração ocidental da aglomeração, em área de excelentes terrenos urbanizáveis. Flexal completaria a rede de CAs da aglomeração da Grande Vitória, por sua situação intermediária entre Carapina e Goiabeiras, ao Norte, e Viana, Campo Grande, Jardim América, ao Sul.

Cariacica (sede): embora em posição geográfica de *cul-de-sac*, poderá se desenvolver como Centro de Animação quando houver plena ocupação da zona industrial do Contorno, assim como a execução da ligação ocidental entre o Continente e a Ilha.



Plano de ordenamento e estruturação de Vitória

Aceita a premissa segundo a qual a Grande Vitória é hoje um pólo alternativo no contexto desenvolvimentista brasileiro e que é necessário prepará-la para assimilar o crescimento acelerado que experimentará nos próximos anos, o Governo do Estado, nos seus diversos níveis, tomou posição quanto ao estudo de ordenamento e integração de suas ações na região. O ponto de partida deve ser a visão global do espaço urbano da Micro-Região. Desta forma, é fundamental que a aglomeração urbana como um todo seja dotada de uma estrutura básica como suporte, para o seu desenvolvimento harmônico.

ESTRUTURAÇÃO

O Plano de Estruturação do Espaço da Aglomeração Urbana da Grande Vitória baseia-se na consideração de alguns fatores, dentre os quais se destacam:

Os aspectos físicos, que dão à aglomeração urbana características próprias e condicionam seu crescimento a um comprometimento da ocupação com os marcos representados pelo mar, mangues e montanhas;

A necessidade de não permitir-se que os erros observados no passado se repitam, principalmente quando se prevê que o crescimento futuro terá um dinamismo ainda mais acentuado que o ocorrido nas últimas décadas;

A existência de monumentos históricos, artísticos e paisagísticos, que devem ser preservados e valorizados, de forma a permitir a sua incorporação ao acervo de uso real da aglomeração urbana;

A urgência de uma tomada de posição no que diz respeito à defesa dos recursos hídricos, de forma a evitar que os mesmos se deteriorem devido ao uso inadequado;

O potencial econômico das atividades ligadas ao intercâmbio comercial (porto) e ao turismo, bastante acentuado devido à privilegiada posição geográfica da aglomeração e sua beleza natural e de áreas vizinhas;

A importância da aglomeração como principal centro econômico estadual, além das funções político-administrativas desempenhadas por Vitória, no seu embrião e principal centro;

A localização concentrada nos municípios da Serra e Cariacica da maior parte das atividades industriais, a partir da implantação das plantas da Companhia Siderúrgica de Tubarão, das usinas de pelotização da Companhia Vale do Rio Doce, do estaleiro de reparos navais e do Centro Industrial de Vitória;

A imperiosidade de adoção de medidas que visem corrigir as distorções do crescimento da aglomeração — representadas pelo crescimento em mancha de óleo e a consequente existência de grandes estoques de lotes vagos, em marcante contraste com a contínua ocupação dos morros e mangues, resultando no estrangulamento do principal centro de aglomeração, sediado na Ilha de Vitória;

A prioridade de dotar-se a Grande Vitória de infra e superestrutura capazes de suportar seu crescimento acelerado a partir dos complexos matrizes de sua economia;

A consciência da necessidade de buscar-se, paralelamente ao crescimento econômico, o erguimento de uma cidade humana, onde a qualidade de vida seja objetivo e não uma resultante marginal e aleatória;

Considerando algumas das consequências do crescimento espontâneo que caracterizou a Grande Vitória no passado e ressaltada a necessidade de uma ação planejada no futuro, a Secretaria do Planejamento, em seu trabalho, optou pela adoção de um partido urbanístico que:

adense a ocupação do solo de forma ordenada e sucessiva, tendo como sentido de expansão e limites de zoneamento os eixos representados pelas BR-101/262 e pela Rodovia do Sol;

desconcentre o crescimento, através de uma melhor distribuição dos equipamentos coletivos, usando um modelo polinucleado que, a partir de Centros de Animação com a maior auto-suficiência possível e sendo as suas principais características preservadas, viabilizará o descongestionamento do centro de Vitória;

minimize as distâncias trabalho-residência-lazer, através da oferta adequada de transporte de massa e da localização de equipamentos voltados para o convívio social e recreação de todas as faixas da população;

preserve os vales — através da adoção de uma política que evite a ocupação de áreas alagadas e alagáveis; os morros — de forma a evitar o agravamento dos problemas de deslizamentos; a paisagem e os monumentos;

valorize a localização marítima da Grande Vitória através de um melhor aproveitamento de sua extensa faixa litorânea com atividades ligadas ao lazer e à recreação (em oposição à atual tendência de se implantar largas avenidas à beira-mar).

Adrião: Corretor sem qualificação inflaciona o mercado imobiliário

Muita gente, sem uma estrutura empresarial adequada, sem o necessário capital, entrou no ramo imobiliário e se viu apertada depois dos cortes de financiamentos do Sistema Financeiro Habitacional. Depois do período das "vacas gordas" a situação começou a ser analisada, e o procedimento começa a mudar. Por que ainda é um bom negócio investir em imóveis? Como está a situação atual do mercado imobiliário capixaba? Essa e outras perguntas foram respondidas pelo empresário e **expert** no assunto Adrião Coelho Filho, sócio gerente da Prática de Imóveis Ltda.

Para Adrião os mercados dos grandes centros estão em grande crise, o que "felizmente não está ocorrendo no Espírito Santo". O mercado capixaba, observa, ainda tem um comportamento satisfatório devido o nosso grande crescimento e a elasticidade do setor, nossas empresas têm resistido.

COMPRIMIDO

A GAZETA — Na sua opinião qual a atual situação do mercado imobiliário capixaba?

Adrião Coelho Filho — Com a criação do Sistema Financeiro de Habitação para possibilitar a todos os brasileiros a aquisição da casa própria, estabeleceu-se como instrumento básico a captação da poupança familiar (popular). Criou-se para estimular essa poupança o artifício da correção monetária mais juros, que possibilitou um incremento muito grande no setor da economia, carreando vultuosos depósitos. Surgindo o BNH, este constituiu os Agentes de captação de Poupança (Caixa Econômica, Sociedades de Crédito Imobiliário, Associações de Poupança e Empréstimos) que consequentemente passaram a repassadores destes recursos para os financiamentos de casas, apartamentos e conjuntos habitacionais... (suas explicações são necessárias para evidenciar a evolução e o comportamento atual do setor). Com o surgimento deste sistema financeiro habitacional, praticamente terminou a venda financiada por particulares ou entidades de crédito



"Mercado imobiliário capixaba não está em crise"

não vinculadas ao sistema, pois estas empresas jamais poderiam competir as autoridades pelo SFH, devido a falta de disponibilidade financeira e os longos prazos que vão de 10 a 25 anos. Consequentemente, as incorporadoras são obrigadas a recorrerem às credenciadas para abertura dos créditos, e quando os financiamentos fecham, o mercado fica totalmente comprimido.

AG — E como atinge o mercado capixaba?

Adrião — O mercado de imóveis tem uma mera semelhança com o de automóveis, a venda do usado é que estimula a compra do novo. Portanto se presentemente não existe financiamento para novos negócios, forçosamente o mercado entra em colapso. Felizmente, o mercado capixaba ainda tem tido um comportamento satisfatório, devido o nosso grande crescimento e a elasticidade do se-

tor, nossas empresas têm resistido. Quem entrou no mercado a 5 ou 6 anos atrás, capitalizou-se fortemente, possui realmente um suporte para resistir ao impacto, mas as firmas novas que pegaram o mercado já na alta, no pique, estão passando por maus momentos.

PREÇOS ASTRONOMICOS

AG — Por que o esfriamento do setor?

Adrião — Primeiramente, a falta total de financiamento. Voltando à normalidade, o mercado será acionado.

AG — Outros fatores não estariam contribuindo para "gelar" o mercado?

Adrião — Sim. Posso citar os preços que subiram astronomicamente e o número excessivo de corretores, principalmente os estranhos ao setor.

AG — Esse "estranho ao setor" de que forma avilta e contribui para prejudicar as condições do setor?

Adrião — Uma das causas que contribuem para inflacionar o mercado é exatamente o corretor sem qualificação, totalmente incapaz para fazer uma avaliação correta de um imóvel. Estes profissionais normalmente vinculados a imobiliárias, na expectativa da venda de lotes a seus clientes, passam também a vender imóveis desses clientes, inflacionando os preços com avaliações que de fato estão fora da realidade. Aproveitamos para lembrar aos leitores e futuros investidores no mercado a necessidade de procurar uma empresa idônea ou um corretor credenciado para melhor orientação em seus negócios imobiliários.

.... O corretor oficial é hoje um profissional regido pela Lei 4.116, de 27 de agosto de 1962. Portanto, é um profissional regulamentado, possui o seu Conselho Regional e tem que cumprir obrigatoriamente o seu Código de Ética. Felizmente, o Conselho, atendendo a inúmeros apelos, iniciou uma campanha através da imprensa para melhor orientação aos investidores no ramo imobiliário.

AG — Como vê esta explosão imobiliária com aparecimento de loteamentos que não atendem as mínimas exigências legais?

Adrião — Vitória, a exemplo de outras cidades, atualmente, alcança um notável surto de progresso. Com a implantação definitiva do Complexo Siderúrgico, realmente o fluxo migratório será enorme. Tudo isso provocou o lançamento "em cascata" de loteamentos, o que significa a pujança do mercado...

AG — Mas isso não vai provocar problemas futuros, com a falta de infraestrutura?

Adrião — Sabemos que dentro da livre iniciativa o que é muito bom é a concorrência, principalmente, para o comprador, pois sempre terá maiores opções. O comprador, tendo muita oferta, logicamente vai escolher o melhor. Realmente, quem estiver com seu loteamento bem montado, com toda a infraestrutura vai ganhar um bom dinheiro no negócio.

AG — Mesmo com todos problemas, ainda é um bom negócio investir em imóveis?

Adrião — Se a corrida para Vitória é um fato consumado, observamos diariamente as compras das melhores áreas urbanas com fins altamente especulativos, pois no persistente regime inflacionário em que vivemos, a terra assume o papel econômico de melhor garantidor de poupança. Se fizermos um comparativo dos valores de terrenos na praia de Camburi há cinco anos atrás, com os preços de hoje, verificamos que não houve qualquer negócio ou título de crédito que proporcionasse maior rendimento ou maior lucratividade. É retorno de capital com muito lucro a médio prazo.

AG — Na sua opinião, qual seria no momento o melhor investimento dentro do ramo imobiliário no Espírito Santo?

Adrião — Sou ainda favorável a aquisição de terrenos, principalmente de lotes bem localizados na periferia da nossa Capital ou nas praias, que estão próximos a Vitória. Nas praias distantes mais ou menos uns 20 ou 30 quilômetros de Vitória, é onde se instalarão os subúrbios da capital, onde o morador terá regalia de tomar o seu banho de mar e comer seu peixe fresco, o resto é sufoco. Recentemente no verão, verificamos que o fluxo de turistas foi uma coisa nunca vista, e esta afluência será sempre crescente, principalmente quando tivermos com toda a infra-estrutura montada.

Finalmente, Adrião Coelho Filho, faz um apelo: "Agradeço pela entrevista e faço um apelo aos nossos colegas corretores oficiais para uma melhor união da classe, pois realmente somos um número muito grande, e unidos é que poderemos mostrar a força de nossa entidade. Precisamos acabar de uma vez por todas com esta imagem distorcida que infelizmente se apresenta o corretor de imóveis perante a opinião pública. O que devemos esclarecer ao comprador de imóvel é que ele deve procurar um corretor idôneo, porque realmente em todas as atividades profissionais existem os incapacitados e não idôneos para exercerem a profissão.

Figurando como centro de polarização de segundo nível, e classifica-se como superequipado em relação às suas dimensões e aos demais centros do mesmo nível: isto faz Vitória candidata à posição de metrópole regional, possibilidade reforçada pelos desenvolvimentos mais recentes.

117949-10



Em estudos a urbanização da Grande Vitória

No ano passado através da Secretaria do Planejamento elaborou-se um amplo estudo especial — **Grande Vitória, Uma Proposta de Ordenamento da Aglomeração Urbana** — que demonstra a preocupação profunda com relação ao crescimento controlado da Capital e cidades periféricas. O texto abaixo é a fundamentação teórica deste trabalho.

“A ampliação da malha urbana da aglomeração, do passado recente até os dias atuais, é fértil na ostentação dos desequilíbrios originados do processo praticado: pleno exercício da tendência espontânea. É que aí sempre cabe e prevalece a solução particular, nem sempre ajustada ao conjunto e, muitas vezes, claramente em oposição a uma possível alternativa de interesse mais geral.

O problema ganha relevância e amplitude pela circunstância de ser alimentado por todos os segmentos da comunidade, cada um buscando e adotando a linha de menor resistência para o seu exclusivo ponto de vista.

Aos casos de ação privada individual, comuns e explicados pelo natural egoísmo humano, somam-se àqueles originados da ação pública não integrada: os conjuntos habitacionais e a urbanização de áreas sem o necessário preparo de drenagem são óbvios exemplos para o tema.

A ramificação da trama, em posição ciliar às vias de comunicação ou em manchas esparsas, apresentam-se desarticuladas entre seus constituintes e com a tendência de se concentrar e expandir ainda mais. Este procedimento desordenado não atende ao interesse de cada um dos municípios ou da aglomeração (Grande Vitória) como um todo. O parcelamento do território para fins residenciais, pelos loteamentos sucessivos, é contido apenas pelos obstáculos naturais (morros, rios, alagados, etc), ou institucionais (extensas áreas pertencentes a poucos proprietários). Em sua progressão, ameaça envolver as sedes dos municípios periféricos, levando a conurbação a estender-se sobre todo o território da Micro-Região.

Os riscos desse crescimento em mancha de óleo são evidentes, considerando que as áreas de aglomeração situadas no Continente apresentam maior incremento demográfico que o núcleo sediado na Ilha de Vitória: a formação de vazios intersticiais que estendem irracionalmente a cidade, potenciando a grandeza dos investimentos infra-estruturais requeridos, e, pior, multiplicando o número

de casos em que as soluções são, economicamente, impossíveis: a drenagem pluvial/esgotos de fundo de vales ocupados dessa forma e os gargalos para o tráfego de veículos estão nesta categoria.

SUBPRODUTOS

Todos os subprodutos indesejáveis desse crescimento confluem para inibir, dificultar, e mesmo, impedir o exercício das diversas funções da aglomeração como matriz de atividades cujo alcance transcende a sua área física e como sítio adequado para a vida da população. Vale dizer: tanto do ponto de vista das empresas/instituições, que requerem, para sua sobrevivência e expansão, uma cidade como organismo diversificado e diferenciado em movimento harmônico; bem assim para o indivíduo como existente singular e ser social, com seu complexo quadro de necessidades a satisfazer, a configuração que a urbe está assumindo tende a elevar o ônus que se tem que pagar pelo uso da cidade e colocá-lo num nível de inviabilidade.

Os sinais de saturação funcional, estando à vista já para o tamanho atual, tornam impensável um futuro que não esteja montado sobre uma orientação do uso do solo apropriado à realidade local.

Entre as metrópoles brasileiras, a Grande Vitória desfruta de um status que não é explicado pelo seu tamanho demográfico: o IBGE, ao examinar a questão de centralidade no espaço geo-econômico do País, coloca-a em 12º lugar dentro de todo o sistema urbano nacional e em 4º lugar na região Sudeste, abaixo, apenas, de São Paulo, Rio de Janeiro e Belo Horizonte e acima de cidades como Campinas, Juiz de Fora e Santos. É que considera como função básica de uma cidade a distribuição de bens e de serviços para uma região, dita polarizada, e sua posição hierárquica decorre, diretamente, do nível em que se situa sua capacidade de atender a esta função; também a magnitude da área a que serve é daí derivada.

Figurando como centro de polarização de segundo nível, e classifica-se como superequipado em relação às suas dimensões e aos demais centros do mesmo nível: isto faz Vitória candidata à posição de metrópole regional, possibilidade reforçada pelos desenvolvimentos mais recentes.

A condição de pólo está condicionada ao fato de Vitória abrigar a sede do Governo, convergência de todas as atividades político-administrativas, centro de decisão para todo o Estado e um porto marítimo de porte nacional em grande atividade e expansão.

O estabelecimento, pelo Governo Federal, de diretrizes tendendo à descentralização urbana e industrial, tem na cidade de Vitória um beneficiado evidente: as vantagens locacionais para um novo pólo industrial não encontram similar, atualmente, em toda a costa brasileira. O apoio aos investimentos do corredor de exportação que aí tem uma ponta, às plantas siderúrgicas, ao estaleiro; mais o aceleração das inversões da CVR-DS/Ana linha porto e pelotização; a imperativa necessidade de ampliar as frentes de exportação a custos de transferências competitivas; tudo isso destaca a aglomeração como um ponto onde as possibilidades de multiplicação econômica têm grande chance de acontecer em prazo relativamente curto.

Esta quase certeza permite ao administrador local tomada de decisões relacionadas ao recondicionamento da área, em suas múltiplas funções, para essa nova era. O planejamento urbano é, dessas, a mais relevante e delibera organizar o uso do espaço para aumentar a eficiência dos equipamentos da comunidade e o bem-estar da população. Seu alicerce é constituído pela interpretação da realidade encontrada e por uma visão perspectiva das transformações que experimentará.

SOLUÇÕES

O quadro resultando é, necessariamente, tendencioso, por representar a opinião pessoal do analista. As soluções apresentadas, isso é, o planejamento propriamente dito, incorporam esta tendenciosidade porque foram escolhidas dentre as possíveis, segundo as referências culturais profissionais do planejador. Além disso, a antevisão do futuro é especialmente aleatória neste caso, pois as inúmeras variáveis que jogam na dinâmica de um aglomerado humano em expansão tecem complexa teia em estado de permanente mudança.

Dai que, no, para ser factível, deve ser entendido ponto de partida para a ação de ajuste da realidade urbana ao desejado e n. 5) T para as revisões que le-

vem à concepção mais adequada em face de futuros desenvolvimentos. Mesmo porque deve-se admitir que à mesma realidade podem-se propor diferentes interpretações e formulações. A circunstância de ser a Micro-Região de Vitória designada de homogênea não elude nem resolve o fato de ser, politicamente, heterogênea: aí interagem a Administração Federal, a Estadual e as cinco administrações municipais. Apesar disso, o plano foi concebido globalmente, considerando todo o espaço como um contínuo estreitamente articulado de unidades urbano-sócio-econômicas, cujos limites não coincidem, necessariamente, com os municipais. Esta entrada supõe um consentimento político em relação às postulações de escala estadual e municipal.

Levando em consideração a tendência natural da organização do território, tanto em nível metropolitano quanto municipal, o plano tem como definição básica a forma polinucleada para o desenvolvimento urbano da aglomeração. Pretende-se, assim impedir a continuidade do processo de urbanização indiscriminada de toda a área. Em face da

rapidez do crescimento da aglomeração, propõe-se uma política urbanística apta a estimulá-lo, favorecendo também o surgimento de uma cidade orgânica e harmoniosa.

Objetiva-se consolidar o caráter urbano das áreas já existentes e estimular a formação naquelas onde é incipiente. Procura-se, assim, cortar o curso à expansão da mancha urbana indiferenciada. A principal recomendação nesse sentido prende-se à estruturação de uma cidade a partir de uma associação de Centros de Animação semi-autônomos, dotados de equipamentos em nível apropriado aos seus estágios de desenvolvimento, sem descuidar da especialização especial a nível da aglomeração como um todo. Como base na polinucleação, pretende-se preencher os vazios intersticiais e incrementar o adensamento populacional capaz de favorecer economias de escala nos investimentos infra-estruturais. A partir desses enunciados e através da avaliação da potencialidade urbana dos diversos setores da aglomeração e localidades próximas, o plano propõe a estruturação do espaço.



CAMBURI EMPREENDIMIENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Com o objetivo de integrar-se de maneira dinâmica no mercado imobiliário capixaba, foi criada por um grupo de executivos, liderados por Salvador Venâncio da Costa, a CAMBURI EMPREENDIMIENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

PRIMEIRO LANÇAMENTO MORADA DE CAMBURI

Estas são as vantagens de um loteamento bem planejado:

- A melhor localização de Camburi em área super-nobre
- Lotes a partir de Cr\$ 220.000,00
- Prazos de até 36 meses para pagar
- Infra-estrutura e urbanização
- Morada de Camburi será entregue dentro do que regulamenta a Lei Municipal 2.174, ou seja: com água, luz, meio-fio, ruas asfaltadas, serviços de drenagem, cabos telefônicos, arborização, áreas de lazer, etc.
- Tudo isso dentro de, no máximo, 90 dias.

Maiores informações no:
Edifício Álvares Cabral, 4º andar — salas, 501/4
Stand de vendas no local

AGUARDEM PARA ESTE

ANO MAIS DOIS LANÇAMENTOS NA
GRANDE VITÓRIA E EM GUARAPARI.



Figurando como centro de polarização de aglomeração humano em expansão tecem manufatura para o qual jogam no mercado de desejado e... para as revisões que le-

requeridos, e, pior, multiplicando o número de odo são evictos, considerando que as áreas de aglomeração situadas no Continente apresentam maior incremento demográfico que o núcleo sediado na Ilha de Vitória: a formação de vazios intersticiais que estendem demais centros do mesmo nível: isto faz Vi-tória candidata à posição de metrópole ser entendida... ponto de partida para a agço de ajuste... da realidade urbana ao desejado e...

regional, possibilidade reforçada pelos desenvolvimentos mais recentes.