

# COMÉRCIO MUDA PERFIL

Antonio Moraes/AF

**Até há alguns anos, a região da Enseada do Suá, por exemplo, era procurada apenas como zona residencial. Hoje, para cada quatro prédios residenciais, outros oito comerciais são construídos**

Rosa Bleckman

**T**rafegar hoje pelas ruas da Zona Norte de Vitória é como percorrer uma nova região na cidade. Se há alguns anos a região era procurada apenas como zona residencial por quem queria tranquilidade, hoje ela está completamente tomada pelos mais variados tipos de investimentos.

Grandes edifícios residenciais, prédios empresariais e shoppings centers ocupam os espaços ao longo da Zona Norte, substituindo a paisagem composta só de casas de alguns anos atrás.

A construção da Terceira Ponte, em 1989, deu o sinal verde para a invasão na Zona Norte. De lá para cá, os investimentos na Enseada do Suá, por exemplo, não pararam e hoje a tendência é que se consolide o aspecto comercial da região.

A estimativa é de que, para cada

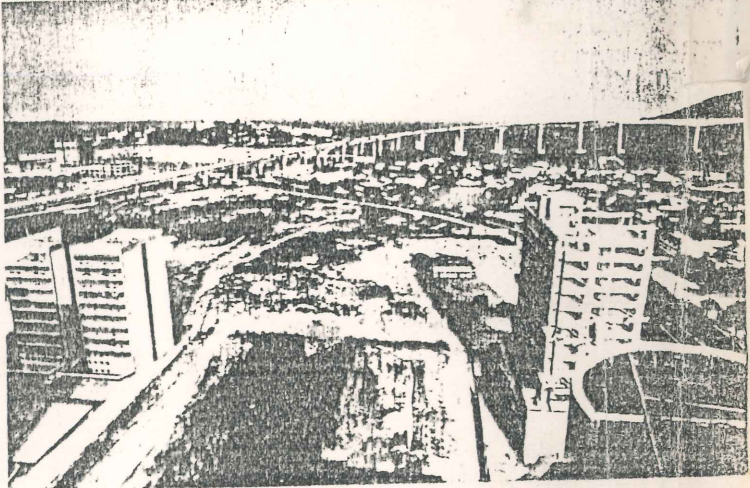
quatro prédios residenciais na Enseada do Suá, outros oito comerciais são construídos. Primeiro veio o Palácio do Café, depois os prédios institucionais e, por fim, o Shopping Vitória.

Além destes, pelo menos seis empreendimentos estão em construção e outros sete já foram liberados para se instalarem na região.

Nos demais bairros da Zona Norte, como a Praia do Canto, Jardim da Penha e Jardim Camburi, a mudança também é nítida. Caracterizados inicialmente como bairros residenciais, nos últimos anos eles se transformaram no centro de lazer do município, reunindo bares, restaurantes e centros comerciais de pequeno e médio porte.

### TRANSFORMAÇÕES

Junto com o progresso e a expansão imobiliária em toda a ala Norte da cidade, vieram também os engarrafamentos e ficaram evidentes as falhas no sistema viário, bem como os problemas de saneamento básico.



A Terceira Ponte significou o sinal verde para o desenvolvimento na região

rio, bem como os problemas de saneamento básico.

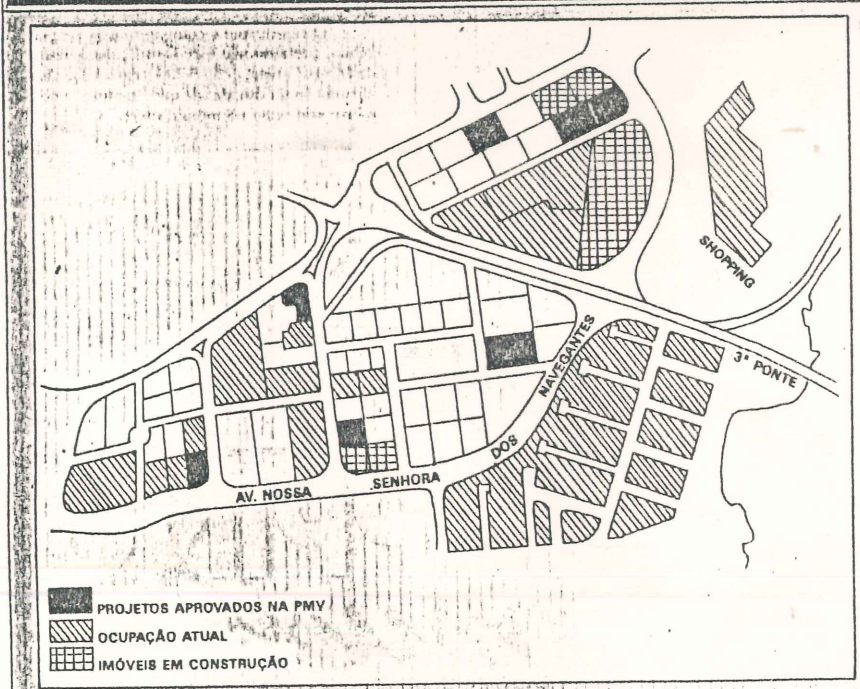
Embora o desenvolvimento da região já estivesse previsto desde a construção da Terceira Ponte, pouca coisa foi feita para acomodar a nova forma de ocupação do solo na região, conforme disse a gerente do Departamento de Informações do Instituto Jones dos Santos Neves (IJSN), Luciene Becacci Viana.

De acordo com uma análise inicial

que está sendo feita pelos técnicos do IJSN na área da Enseada do Suá, por exemplo, o local deverá apresentar sérios problemas de saneamento básico e no seu sistema viário caso não sejam feitas intervenções na região.

"Ao invés de haver uma expansão, o que houve foi um deslocamento. Daí a preocupação em saber se a área está pronta para receber estes investimentos", salientou Luciene Becacci.

## A evolução da Enseada do Suá



- Projetos já aprovados na Prefeitura de Vitória: cinco prédios comerciais e dois institucionais
  - Ocupação é uso atual: quatro prédios institucionais (Cesec/Banco do Brasil, Telesp, Corpo de Bombeiros, Tribunal de Contas); seis comerciais (Shopping Vitória, Arábica, Conilon, Centro Empresarial da Praia, Lava Jato Enseada) e um residencial (Santa Helena Flat)
  - Imóveis em construção: edifícios comerciais (Palácio da Praia, Palácio Enseada, Vitória Office Tower); residenciais (Lakeville, Greenville) e Assembleia Legislativa
- Fonte: Instituto Jones dos Santos Neves

## Crescimento da região tem de ser programado

A modificação do perfil ocupacional da Enseada do Suá, passando de um local tipicamente residencial para comercial, já preocupa os técnicos do Instituto Jones dos Santos Neves (IJSN). Para eles, a construção de "torres" comerciais pode transformar o local num verdadeiro deserto noturno.

"Queremos evitar que sejam reproduzidos nesta região os problemas que hoje existem no centro de Vitória. Não queremos que a área fique intacta, mas que se dê uma utilização mais adequada com o perfil natural da região. Podem construir sim, mas com cuidado", frisou a gerente do Departamento de Informação do IJSN, Luciene Becacci Viana.

Na opinião dos técnicos do IJSN Terezinha Guimarães Andrade, Carmem Júlia Noé e José Carlos Oliveira, que estão desenvolvendo uma análise sobre o crescimento da Enseada do Suá, devem ser definidos investimentos que o público possa usufruir.

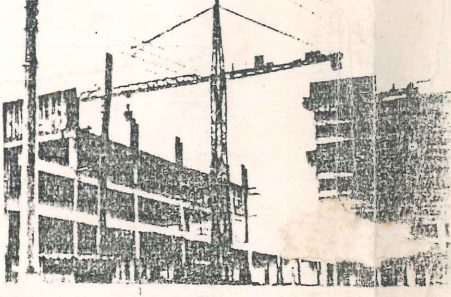
"Deve-se ter a preocupação de evitar construções que impliquem em problemas de circulação viária gerando um impacto negativo nesta área. Estamos preocupados, também, com o desenho urbano da Enseada do

Suá", ressaltou Terezinha Guimarães.

Ela defende uma discussão integrada de projetos para que não haja uma desvalorização da área. "Quando falamos em preocupação, não nos referimos à proibição. Tem que ser dada uma integração nos projetos para que não se desvalorize a área mais nobre da cidade".

Para o secretário municipal de Planejamento, Guilherme Gomes Dias, as previsões dos técnicos não irão acontecer. "É totalmente irracional dizer que vai ocorrer com a Enseada do Suá o mesmo que o centro antigo", afirmou.

"A Enseada vai ser apenas um centro entre outros centros, isto é, que devem ser abertos outros no demais municípios da Grande Vitória. Esta é uma diferença fundamental em relação ao papel do centro antigo de Vitória", opinou o secretário.



Consequência de crescimento sem estudos é tomada

# DA ZONA NORTE

## Mudanças elevam preços de imóveis

Antonio Moreira/AT

A consolidação da Zona Norte como o novo pólo comercial de Vitória refletiu diretamente nos preços dos imóveis, tanto comerciais quanto residenciais, da redondeza.

Alguns imóveis residenciais, por exemplo, chegam a custar até 566% a mais do que outros situados no centro da cidade.

O valor dos apartamentos na ala Norte do município oscilam entre US\$ 30 mil (CR\$ 6,6 milhões) e US\$ 200 mil (CR\$ 44,6 milhões), enquanto os imóveis na área central da cidade custam entre US\$ 30 mil (CR\$ 6,6 milhões) e US\$ 60 mil (CR\$ 13,38 milhões).

De acordo com o presidente do Sindicato, César Villar de Mello, os preços dos imóveis (de uma maneira geral) estão com uma defasagem real na ordem de 20% a 30%. Mesmo assim, para adquirir um imóvel nesta região, conforme o levantamento do próprio sindicato, é preciso ganhar, no mínimo, 10 salários mínimos (o mínimo de novembro está fixado em CR\$ 15.021,00).

Os dados do sindicato mostram ainda que o deslocamento das construções para o Norte aconteceu por uma exigência das famílias, que buscavam uma qualidade de vida melhor. "Mas com a crise econômica mudou o perfil dos compradores.



Alguns imóveis custam até 566% a mais do que outros do centro

Quem, inicialmente, morava na Praia do Canto, foi parar em Jardim Camburi", revelou Villar de Mello.

A queda no valor dos imóveis, apontada pelos construtores, faz parte do ajustamento do setor ao mercado frente à crise. "Quem define atualmente os preços dos imóveis é o mercado. As empresas estão aumentando os prazos das construções, que eram de 18 a 20 meses, para até 32 meses. Esticando os prazos para financiamento para facilitar a compra", relatou o presidente do Sindicato.

## Construção civil deixa Vitória em segundo plano

Com a escassez de espaços para novas construções, Vitória deverá ficar em segundo plano no setor da construção civil. De acordo com avaliação de construtores, a cidade já não oferece muitas opções de crescimento.

Com a falta de espaços vazios no município, Vila Velha será o novo alvo de investimentos do setor na Grande Vitória.

Segundo o presidente do Sindicato das Indústrias da Construção Civil (Sindicoin), César Villar de Mello, 45 anos, ao longo da Rodovia do Sol, por exemplo, há grandes áreas vazias que permitirão o crescimento imobiliário no município de Vila Velha.

"Vitória não oferece grandes possibilidades de crescimento. As áreas que existem são reduzidas", frisou Villar de Mello. Na opinião dele, a tendência é de que a expansão da Grande Vitória aconteça mais para o sentido de bairros como Coqueiral de Itaparica e Itapoã.

Empresários do setor imobiliário acreditam que o município da Serra deve se firmar como o pólo industrial do Estado, além de receber construções de grandes conjuntos habitacionais para famílias de baixa renda.

Na avaliação do presidente do Sindicato, o desenvolvimento do setor imobiliário em Vila Velha se deve ao Plano Diretor Urbano (PDU) daquele município. "Está havendo um deslocamento de investimentos para aquelas áreas. O PDU de Vila Velha está possibilitando uma expansão imobiliária mais rápida e ordenada", falou Villar de Mello.

Para o presidente do Sindicato, na região do aeroporto de Vitória, em Goiabeiras, seria possível grandes investimentos. Ele ressalta, no entanto, que o desenvolvimento da região envolve a remoção do aeroporto, o que não está previsto para acontecer.

## Saiba mais sobre a ocupação de Vitória

- 1551/1900 — Corresponde ao período entre a fundação da vila e o início do século XX. Apesar do longo período (349 anos), a ocupação urbana é quase que insignificante. Um dos motivos para a lentidão no processo de ocupação foi a falta de recursos à disposição dos governantes da antiga capitania.
- 1900/1940 — Compreende a primeira década da República até o governo do interventor federal Purno Bley. Este período é caracterizado pela realização de inúmeras obras, que possibilitaram a expansão da cidade em direção a Santo Antônio e ao Norte, fazendo surgir os bairros de Jucutuquara, Praia do Suá e Praia do Canto. Vários aterros foram feitos nesta fase, como o da região do Parque Moscoso e dos bairros Ilha de Santa Maria e Jucutuquara.
- 1940/1960 — O crescimento urbano começa a avançar sobre o mar com aterros que vão da avenida Capixaba (Esplanada) até Bento Ferreira. Daí cresce até o canal da passagem, ocupando espaço entre Marulpe e a Praia do Canto. Verifica-se também a ocupação das encostas do maciço central na região de Santo Antônio, com a formação do bairro Santa Tereza.
- 1960/1970 — Pode-se considerar como o período que marca a ocu-

pação da região Norte (continente). Na ilha, intensifica-se a ocupação das encostas do maciço central desde Santo Antônio até Fradinhos. O solo urbano é completado com os aterros de Bento Ferreira. Na Zona Norte são instaladas a universidade, o aeroporto e o complexo portuário de Tubarão. Registra-se ainda o surgimento dos bairros de Fátima, Jardim Camburi, Goiabeiras e Jardim da Penha.

- 1970/1980 — Neste período são concluídos os aterros que ocasionam o desaparecimento das praias Comprida, Santa Helena, do Canto e Suá e incorporam as ilhas do Boi e do Frade ao resto da cidade. Na região Norte acontece a ampliação da universidade, a abertura do loteamento Mata da Praia e a ocupação de áreas no limite sul do aeroporto, ao longo da avenida Adalberto Simão Nader.
- 1980/1990 — Surge na região Norte o bairro Maria Ortiz. A ampliação de Jardim da Penha e de Jardim Camburi também começa neste período. São reforçadas as ocupações ao longo da rodovia Serafim Derenzi — bairro Nova Palestina, Resistência, Redenção, São Pedro, Grande Vitória, Estrelinha, Inhanguetá e Nossa Senhora Aparecida.

Fonte: Instituto Jones dos Santos Neves (IJSN)

## Expansão ameaça gerar problemas no trânsito

O sistema viário no lado Norte da cidade já é apontado como o grande problema na expansão ocupacional da região. Os engarrafamentos, pontos de ônibus mal localizados e retornos de veículos em locais inadequados já colocam a Zona Norte na lista dos pontos críticos de Vitória.

Estes problemas já haviam sido indicados desde 1987, através de estudos do Instituto Jones dos Santos Neves durante a elaboração do Plano Diretor de Transportes. Apesar desta constatação, (quase) nada foi feito neste sentido.

A comprovação disto é que até hoje o município não dispõe de nenhuma pesquisa de contagem de tráfego, que dá embasamento técnico para a realização de qualquer obra para melhoria do sistema viário. A primeira, na história do município, começou a ser realizada há uma semana.

Com o volume de tráfego provocado pela Terceira Ponte — que tem uma movimentação média diária de 18.966 veículos —, junto com os problemas de retenção de tráfego e os pontos de ônibus mal localizados, os engarrafamentos na região Norte se transformaram em rotina.

"O problema de circulação viária ocorre desde a saída da ponte de Camburi, passando pela avenida Desembargador Santos Neves e Saturnino de Brito. Esses trechos estão no limite de sua capacidade. É um índice de que todo o sistema viário está comprometido", advertiu a gerente do Departamento de Informações do IJSN, Luciene Becacci Viana.

Para o secretário municipal de Transportes, Marcelo Ferraz, o sistema viário de Vitória deve privilegiar o coletivo, mas isto não vem acontecendo. "Os problemas registrados agora são devido à falta de planejamento."

Para melhorar o trânsito no Norte da cidade, segundo Ferraz, é preciso intervir ao longo das avenidas Fernando Ferrari, Saturnino de Brito, Desembargador Santos Neves, Rio Branco, Nossa Senhora da Penha e construir a ponte da Praia do Canto, ligando este bairro a Jardim da Penha.

### As mudanças previstas para o trânsito da Zona Norte

- Avenida Fernando Ferrari — Construção de um viaduto ou uma passagem em desnível no cruzamento com a avenida Adalberto Simão Nader e em frente à universidade. Alterações na ponte da Passagem.
- Cruzamento das avenidas Desembargador Santos Neves/Reta da Penha — Construção de um "mergulhão", passagem em desnível, abrindo um novo acesso à Terceira Ponte; renovação semaforica; alargamento da Desembargador Santos Neves, aumentando de quatro para seis faixas.
- Avenida Rio Branco — Construção de uma passagem em desnível entre o cruzamento desta avenida com a Reta da Penha.
- Avenida Saturnino de Brito — Alargamento da pista de duas para três faixas, Retificação no traçado da pista com a desapropriação de terrenos; aumento do número de faixas na ponte de Camburi.

Obs.: Estas mudanças estão previstas no pacote de obras da Prefeitura Municipal de Vitória, orçado em US\$ 11,5 milhões (CR\$ 2,5 bilhões), para melhorar o sistema viário da Região Norte.

Fonte: Secretaria Municipal de Transportes



ÁGUA MINERAL NATURAL

# INGA

ÁGUA PURA DA MONTANHA

GARRAFAO 20 L  
INF. 227-7777