

Falta de espaço na cidade faz comércio buscar novas opções

Texto de Rossini Amaral
Fotos de César Inácio

A área física no centro da capital, onde durante muito tempo a classe média habitou, está esgotada. Agora, esse segmento social da população está se concentrando na região da praia (Bento Ferreira, Praia do Canto e Camburi). Junto com esse processo, estão se transferindo todo o tipo de comércio e serviços, desde grandes supermercados até bares, boutiques e bancos. O governo entrou no mesmo ritmo e passou a pagar elevadas quantias de aluguel para instalar repartições públicas como a Secretaria da Indústria e do Comércio, Instituto Jones dos Santos Neves, delegacia regional do Ministério da Educação e Cultura, etc.

Com esta transformação física da cidade, bairros antes e características apenas residenciais passam a ser **modus vivendi** bastante heterogêneo. A categoria social de maior poder aquisitivo teve, então, que procurar novos espaços, de modo a manter sua privacidade e se manter isolada das demais camadas sociais. Uma das alternativas foi a ocupação das Ilhas do Boi e do Frade, compostas de casas ao estilo moderno da aristocracia.

Nos conjuntos habitacionais construídos pela Cohab e Inocoopes, e que portanto obedecem a um planejamento, as atividades comerciais necessárias à população não foram previstas, mas acabam por surgir num processo natural. É comum, face ao restrito poder aquisitivo dessa camada social, a transformação parcial de uma casa num armário, armazém de secos e molhados, barbearia, manicure ou salão de beleza. O mais relevante nisso tudo, é que também esses aglomerados urbanos estão sendo direcionados para a zona norte de Vitória, mais precisamente na Serra, município escolhido para ser o centro industrial da região da Grande Vitória.

como observou o arquiteto Cléber Frizera (presidente do Instituto dos Arquitetos do Brasil, seção do Espírito Santo), uma vez que "quem morava em Flexal continua lá, sem condições de atrair o que a classe média é capaz de atrair".

Para a socióloga Antonia Colbari, professora da Universidade Federal do Espírito Santo, o fenômeno que ocorre em Vitória "é próprio da classe média. Embora essa camada social esteja com seu poder aquisitivo cada vez menor, ainda é ela quem mais consome a produção comercial e industrial. Assim sendo, explica-se porque os estabelecimentos comerciais estão se transferindo para a região da praia, junto com a classe média".

Ainda de acordo com a socióloga Antonia Colbari, o segmento mais numeroso da população ainda é a classe de baixo poder aquisitivo, que ocupa os bolsões de pobreza da Grande Vitória. "Essa classe social não tem capacidade atrativa do comércio porque só consome o mínimo necessário para sua subsistência. Por sua vez, a classe média ainda tem condições de consumir supérfluos, através dos mecanismos de crédito. Por isso ela continua atraindo o comércio".

"É correto afirmar que onde quer que a classe média vá, qualquer que seja o lugar, todo o tipo de comércio acompanha. Isto porque é este o segmento social que mais consome", comentou Cléber Frizera. Para o secretário de Obras da Prefeitura de Vitória, Laerce Machado, a transformação física por que passa a região da praia está dando como consequência a descaracterização de uma área residencial. "Sou radicalmente contra a descaracterização dos bairros residenciais, mas não vou me manifestar em relação a isso porque o assunto está ligado à Secretaria de Serviços Urbanos Municipais (Semurb)", enfatizou Laerce.

públicos e outros — era proibido na lei anterior".

No entender de Cléber Frizera, a região da praia "se transformará numa outra Copacabana", ou seja, um bairro de atividades bastante heterogêneas, confuso e sem característica residencial. Quando isso começar a acontecer, a classe média passará a se deslocar em direção a Jardim Camburi, bem próximo ao terminal portuário de Tubarão. Um dos fatores que contribuirão para a tendência de abertura de novos espaços será, na opinião do presidente do IAB-ES, a especulação imobiliária em cima dos terrenos ainda disponíveis.

Segundo dados de Cléber Frizera, o metro quadrado de um lote na região da Praia custa atualmente entre Cr\$ 10 e Cr\$ 20 mil, enquanto que no centro da capital o preço pode alcançar até Cr\$ 50 mil ou mais o metro quadrado. Em função disso, salientou que o custo do terreno naquela região representa em torno de 15 a 20 por cento em relação ao preço de um conjunto de apartamentos. Para que a classe média tenha condições de comprar imóveis, a preços compatíveis com sua renda mensal, os prédios tendem a compor o maior número possível de apartamentos, diminuindo assim o espaço de convivência familiar dessa camada social.

Além disso, ao mesmo tempo que a região de Bento Ferreira, Praia do Canto e Camburi experimenta uma intensa explosão demográfica, acompanhada de perto por atividades comerciais, não ocorre que o Poder Público esteja reservando as áreas ainda ociosas para construção de equipamentos de lazer e de serviços. Aliás, a capacidade de oferta de divertimentos e recreação daquele aglomerado urbano praticamente inexistente, devido a sua insuficiência para atender à demanda que já existe. A única exceção ainda é a praia.



De exclusivamente residenciais, os bairros da praia foram tomados pelo comércio e outros serviços

o tempo útil do capixaba, particularmente do executivo ou do homem de negócios, que colocam o fator tempo relacionado diretamente com sua economia monetária. "Um minuto que se perde no trânsito representa dinheiro perdido", costuma dizer.

Para o arquiteto Cléber Frizera, toda a população contribui de alguma forma para tornar a região da praia atrativa para a classe média, na medida em que o dinheiro pago em impostos fez com que aquela área tivesse melhor infra-estrutura que os demais bairros, como por exemplo todas as ruas e avenidas bem pavimentadas, água, luz, telefone, escolas e outros serviços. Com base neste raciocínio, Cléber considerou o que vem ocorrendo em Vitória "como uma grande contradição social, partindo do princípio de que o fato reflete a

de Moraes; ruas Vitalino dos Santos Valadares, José Faria e outras são "tolerados" comércio de alimentação, farmácias, drogarias, perfumarias, tecidos, roupas, calçados, armarinhos, decorações, modistas e costureiras; serviços de cabeleireiros, manicure, pedicure, alfaiate, modistas, costureiras, escritórios de consultoria, financeira e de crédito, consultórios e escritórios profissionais, casas lotéricas, serviços de administração e conservação de edifícios, estúdios fotográficos, agências de turismo, corretagem de bens imóveis e móveis. Além disso, permite-se também a instalação de restaurantes, bares, comércio de móveis, aparelhos eletrodomésticos, veículos e acessórios, ferragens, louças, materiais de construção, livrarias.

A legislação, no entanto,

paga cerca de Cr\$ 80 mil mensais.

O chefe da Casa Civil do Estado, Emir de Macedo Gomes, disse que o ideal para o governo "seria possuir reservas de terrenos e recursos suficientes para construir um centro administrativo, que abrigasse todos os órgãos estaduais. Porém, infelizmente, o crescimento dos serviços públicos não permitiu uma providência de terrenos e hoje o Estado se vê obrigado a pagar aluguel a particulares, muitas vezes com prejuízo do próprio serviço". Adiantou, todavia, que o governo pretende construir seu centro administrativo na área conhecida entre a Ilha da Fumaça e a sede do Clube Álvares Cabral, ainda a ser aterrada.

Um porta-voz da Cohab, ao comentar o fato de várias casas estarem sendo transformadas em comércio de ramos diferentes,

A área física no centro da capital, onde durante muito tempo a classe média habitou, está esgotada. Agora, esse segmento social da população está se concentrando na região da praia (Bento Ferreira, Praia do Canto e Camburi). Junto com esse processo, estão se transferindo todo o tipo de comércio e serviços, desde grandes supermercados até bares, boutiques e bancos. O governo entrou no mesmo ritmo e passou a pagar elevadas quantias de aluguel para instalar repartições públicas como a Secretaria da Indústria e do Comércio, Instituto Jones dos Santos Neves, delegacia regional do Ministério da Educação e Cultura, etc.

Com esta transformação física da cidade, bairros antes e características apenas residenciais passam a ser **modus vivendi** bastante heterogêneo. A categoria social de maior poder aquisitivo teve, então, que procurar novos espaços, de modo a manter sua privacidade e se manter isolada das demais camadas sociais. Uma das alternativas foi a ocupação das Ilhas do Boi e do Frade, compostas de casas ao estilo moderno da aristocracia.

Nos conjuntos habitacionais construídos pela Cohab e Inocoopes, e que portanto obedecem a um planejamento, as atividades comerciais necessárias à população não foram previstas, mas acabam por surgir num processo natural. É comum, face ao restrito poder aquisitivo dessa camada social, a transformação parcial de uma casa num armário, armazém de secos e molhados, barbearia, manicure ou salão de beleza. O mais relevante nisso tudo, é que também esses aglomerados urbanos estão sendo direcionados para a zona norte de Vitória, mais precisamente na Serra, município escolhido para ser o centro industrial da região da Grande Vitória.

DESCARACTERIZAÇÃO

Nos últimos cinco anos, o centro de Vitória começou a deixar de monopolizar todos os serviços de que precisa a população do município. Até mesmo o poder público sofreu (e continua sofrendo) deslocamentos em seu núcleo, como necessidade de atender o crescimento demográfico em direções variadas. Esta cidade, entretanto, continua sendo "uma grande contradição social".

como observou o arquiteto Cléber Frizera (presidente do Instituto dos Arquitetos do Brasil, seção do Espírito Santo), uma vez que "quem morava em Flexal continua lá, sem condições de atrair o que a classe média é capaz de atrair".

Para a socióloga Antonia Colbari, professora da Universidade Federal do Espírito Santo, o fenômeno que ocorre em Vitória "é próprio da classe média. Embora essa camada social esteja com seu poder aquisitivo cada vez menor, ainda é ela quem mais consome a produção comercial e industrial. Assim sendo, explica-se porque os estabelecimentos comerciais estão se transferindo para a região da praia, junto com a classe média".

Ainda de acordo com a socióloga Antonia Colbari, o segmento mais numeroso da população ainda é a classe de baixo poder aquisitivo, que ocupa os bolsões de pobreza da Grande Vitória. "Essa classe social não tem capacidade atrativa do comércio porque só consome o mínimo necessário para sua subsistência. Por sua vez, a classe média ainda tem condições de consumir supérfluos, através dos mecanismos de crédito. Por isso ela continua atraindo o comércio".

"É correto afirmar que onde quer que a classe média vá, qualquer que seja o lugar, todo o tipo de comércio acompanha. Isto porque é este o segmento social que mais consome", comentou Cléber Frizera. Para o secretário de Obras da Prefeitura de Vitória, Laerce Machado, a transformação física por que passa a região da praia está dando como consequência a descaracterização de uma área residencial. "Sou radicalmente contra a descaracterização dos bairros residenciais, mas não vou me manifestar em relação a isso porque o assunto está ligado à Secretaria de Serviços Urbanos Municipais (Semurb)", enfatizou Laerce.

Por sua vez, o secretário de Serviços Urbanos, Isaac Rui Menezes, não quis comentar o assunto, se limitando a fornecer o decreto nº 5.988, de dois de fevereiro de 1979, que promoveu uma "ampla abertura" para instalação de quase todo o tipo de comércio na região da praia de Vitória. Um funcionário daquele setor informou que "praticamente tudo que funciona hoje na Praia do Canto — como lojas, escritórios de corretagem de imóveis, restaurantes, serviços

públicos e outros — era proibido na lei anterior".

No entender de Cléber Frizera, a região da praia "se transformará numa outra Copacabana", ou seja, um bairro de atividades bastante heterogêneas, confuso e sem característica residencial. Quando isso começar a acontecer, a classe média passará a se deslocar em direção a Jardim Camburi, bem próximo ao terminal portuário de Tubarão. Um dos fatores que contribuirão para a tendência de abertura de novos espaços será, na opinião do presidente do IAB-ES, a especulação imobiliária em cima dos terrenos ainda disponíveis.

Segundo dados de Cléber Frizera, o metro quadrado de um lote na região da Praia custa atualmente entre Cr\$ 10 e Cr\$ 20 mil, enquanto que no centro da capital o preço pode alcançar até Cr\$ 50 mil ou mais o metro quadrado. Em função disso, salientou que o custo do terreno naquela região representa em torno de 15 a 20 por cento em relação ao preço de um conjunto de apartamentos. Para que a classe média tenha condições de comprar imóveis, a preços compatíveis com sua renda mensal, os prédios tendem a compor o maior número possível de apartamentos, diminuindo assim o espaço de convivência familiar dessa camada social.

Além disso, ao mesmo tempo que a região de Bento Ferreira, Praia do Canto e Camburi experimenta uma intensa explosão demográfica, acompanhada de perto por atividades comerciais, não ocorre que o Poder Público esteja reservando as áreas ainda ociosas para construção de equipamentos de lazer e de serviços. Aliás, a capacidade de oferta de divertimentos e recreação daquele aglomerado urbano praticamente inexistente, devido a sua insuficiência para atender à demanda que já existe. A única exceção ainda é a praia.

CAUSAS

Entre as causas que vêm motivando a ocupação da região da praia, os observadores apontam vários aspectos, o primeiro deles o saturamento do centro da capital em termos de construção habitacional. Num momento seguinte aparecem as dificuldades de estacionamento para veículos em praticamente todos os logradouros públicos; os problemas do trânsito, prejudicando o fluxo normal dos carros e concorrendo para diminuir consideravelmente



De exclusivamente residenciais, os bairros da praia foram tomados pelo comércio e outros serviços

o tempo útil do capixaba, particularmente do executivo ou do homem de negócios, que colocam o fator tempo relacionado diretamente com sua economia monetária. "Um minuto que se perde no trânsito representa dinheiro perdido", costumam dizer.

Para o arquiteto Cléber Frizera, toda a população contribui de alguma forma para tornar a região da praia atrativa para a classe média, na medida em que o dinheiro pago em impostos fez com que aquela área tivesse melhor infra-estrutura que os demais bairros, como por exemplo todas as ruas e avenidas bem pavimentadas, água, luz, telefone, escolas e outros serviços. Com base neste raciocínio, Cléber considerou o que vem ocorrendo em Vitória "como uma grande contradição social", partindo do princípio de que "a estratificação da população

LEGISLAÇÃO

A legislação em vigor que divide o solo urbano de Vitória, decreto 5.988, não disciplina sua ocupação, mas apenas determina o que pode funcionar ou não nos logradouros públicos. Ainda assim, dá margem a que determinadas atividades inadequadas à região sejam "toleradas" (como é o termo constante do decreto).

Nas avenidas Leitão da Silva, Nossa Senhora da Penha, Ferreira Coelho, Marechal Mascarenhas

de Moraes; ruas Vitalino dos Santos Valadares, José Faria e outras são "tolerados" comércio de alimentação, farmácias, drogarias, perfumarias, tecidos, roupas, calçados, armários, decorações, modistas e costureiras; serviços de cabeleireiros, manicure, pedicure, alfaiate, modistas, costureiras, escritórios de consultoria financeira e de crédito, consultórios e escritórios profissionais, casas lotéricas, serviços de administração e conservação de edifícios, estúdios fotográficos, agências de turismo, corretagem de bens imóveis e móveis. Além disso, permite-se também a instalação de restaurantes, bares, comércio de móveis, aparelhos eletrodomésticos, veículos e acessórios, ferragens, louças, materiais de construção, livrarias.

A legislação, no entanto, omite alguns serviços como estabelecimentos de ensino, postos de gasolina, bancos e outros que já se instalaram na região, e são importantes para aquela população. Da mesma forma não existe ainda nenhum decreto municipal que proíba ou restrinja a derrubada de casas unifamiliares para a construção de prédios multifamiliares, como vem ocorrendo indiscriminadamente na região. Residências estão sendo alugadas a empresas particulares e órgãos do poder público estadual e federal, como é o caso da Secretaria da Indústria e do Comércio, que

paga cerca de Cr\$ 80 mil mensais.

O chefe da Casa Civil do Estado, Emir de Macedo Gomes, disse que o ideal para o governo "seria possuir reservas de terrenos e recursos suficientes para construir um centro administrativo, que abrigasse todos os órgãos estaduais. Porém, infelizmente, o crescimento dos serviços públicos não permitiu uma providência de terrenos e hoje o Estado se vê obrigado a pagar aluguel a particulares, muitas vezes com prejuízo do próprio serviço". Adiantou, todavia, que o governo pretende construir seu centro administrativo na área conhecida entre a Ilha da Pumaça e a sede do Clube Álvares Cabral, ainda a ser aterrada.

Um porta-voz da Cohab, ao comentar o fato de várias casas estarem sendo transformadas em comércio de ramos diferentes, disse que os mutuários que liquidam a dívida de seus imóveis com a companhia deixam de ter qualquer obrigação à utilização da residência. Para Cléber Frizera, contudo, o que ocorre nestes conjuntos é consequência da baixa renda de sua população: "O marido que trabalha ganha pouco e a mulher, não tendo chance para deixar os filhos e trabalhar, usa espaços da casa para serviços de manicure, pedicure, quitanda e outras atividades comerciais, de forma a aumentar a renda familiar".