

Praia do Canto: uma futura Ipanema?

A119765

Um bom observador, ao olhar as ruas da Praia do Canto e bairros adjacentes, percebe imediatamente que muitas das habitações ali existentes vêm cedendo lugar a estabelecimentos comerciais. Apesar dos protestos de alguns moradores, esse fato, no entanto, não contribui para a desvalorização dos imóveis daquela região.

O que parece angustiar mais os proprietários e moradores do bairro, no entanto, é a crescente e gradativa ameaça de vê-lo sucumbir em meio ao barulho que caracteriza o centro da cidade. Uma ameaça em vias de concretizar-se.

Texto de Alex Fernandes
fotos de Gildo Loyola



Antigamente Vitória se resumia ao que é hoje a Cidade Alta. O comércio ficava ali concentrado. O tempo foi passando e diversas áreas foram sendo aterradas — o comércio se expandia para a Esplanada Capixaba.

Quem olhar o centro da cidade hoje vai ver que a Cidade Alta já não concentra mais atividades comerciais, que se transferiram para a parte baixa, especialmente para as avenidas Jerônimo Monteiro, Florentino Avidos e Princesa Isabel, além da Vila Rubim.

Ainda existem algumas casas antigas no centro da cidade, mas aos poucos elas vêm cedendo lugar a novas construções. Afora isso, não existe mais qualquer área onde não haja atividade comercial. Assim, o comércio passou a expandir-se, chegando até os bairros.

Fernando Bettarello, urbanista da Fundação Jones dos Santos Neves, acha isso muito natural. "pois o comércio também aparece para atender às necessidades dos moradores locais". Isso explica por que na Praia do Canto existem tantas boutiques e cabeleireiros atingindo aquela camada social.

Para José Luiz Kfuri, dono da imobiliária Skema, a Praia do Canto ainda não tem um comércio vasto.

deles. É a zona de maior movimento, todo mundo tem acesso".

Não houve uma data pré-fixada para a expansão das atividades comerciais nos bairros. Elas foram aparecendo gradualmente. Há os que são contra (de modo geral os moradores, que reclamam de barulho, do tumulto e acham que seu imóvel se desvaloriza por esse motivo) e os que são a favor, como é o caso de Kfuri: "De modo algum os imóveis desvalorizam. O que acontece é que o comércio só pode beneficiar os moradores. Mas tem que ser uma atividade bem planejada. Por exemplo: a concentração do comércio num shopping center (que é do interesse das imobiliárias) não prejudica em nada. Pelo contrário, só oferece mais conforto.

"O tipo de atividade comercial que atrapalha é aquela descentralizada".

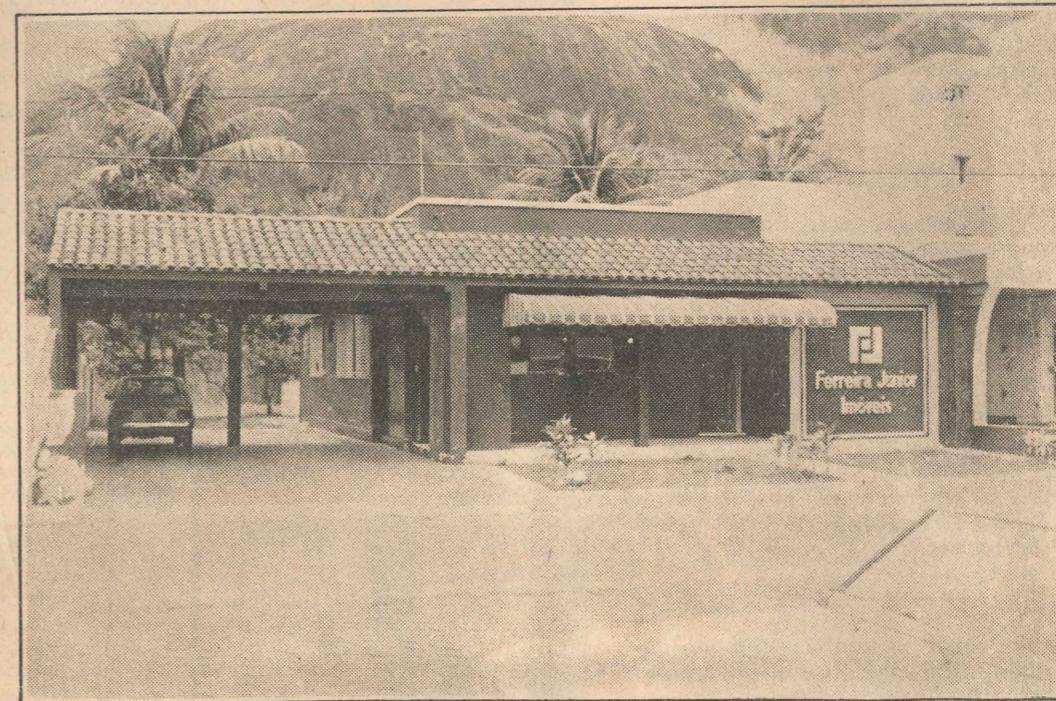
Kfuri aconselha os que procuram uma casa para morar que escolham um local estritamente residencial: "Hoje em dia, quem quiser morar numa casa tem que escolher bem o bairro. Senão, está arriscado a, no dia seguinte à compra, presenciar a construção de um imenso espigão bem a seu lado. E, realmente, o comércio atrapalha um pouco as pessoas que moram em casas".

Já não é o que ocorre na Praia do Canto, onde a maioria dos mora-

Na Praia do Canto (avenida Saturnino de Brito, avenida Afonso Cláudio) e adjacências, as antigas residências vêm cedendo lugar aos estabelecimentos comerciais



José Luiz Kfuri acha que a Praia do Canto será uma futura Ipanema



A Prefeitura Municipal, através da Lei 5.088 de 1979, regulamenta o

uma zona mista. Na parte onde era o comércio, não é permitido comércio nos prédios em

imediatamente. "E não é muito difícil descobrir esse tipo de atividade comercial nos bairros. Logo os moradores reclamam do barulho à Prefeitura, o que facilita a tarefa de fiscalização", diz o chefe de Fiscalização Urbana, Waldemiro de Oliveira.

Mesmo na Reta da Penha, que é um logradouro comercial, não é permitido comércio nos prédios em

esta, inclusive, desde seu planejamento já tinha uma lei específica que proibia qualquer tipo de atividade comercial, protegendo assim a tranquilidade dos moradores, principalmente daqueles que residem em casas.

Já na Ilha do Boi, o comércio não é proibido, mas ele ainda não existe porque o local não está suficientemente habitado para que

Antigamente Vitória se resumia no que é hoje a Cidade Alta. O comércio ficava ali concentrado. O tempo foi passando e diversas áreas foram sendo aterradas — o comércio se expandia para a Esplanada Capixaba.

Quem olhar o centro da cidade hoje vai ver que a Cidade Alta já não concentra mais atividades comerciais, que se transferiram para a parte baixa, especialmente para as avenidas Jerônimo Monteiro, Florentino Avidos e Princesa Isabel, além da Vila Rubim.

Ainda existem algumas casas antigas no centro da cidade, mas aos poucos elas vêm cedendo lugar a novas construções. Afora isso, não existe mais qualquer área onde não haja atividade comercial. Assim, o comércio passou a expandir-se, chegando até os bairros.

Fernando Bettarello, urbanista da Fundação Jones dos Santos Neves, acha isso muito natural, "pois o comércio também aparece para atender às necessidades dos moradores locais". Isso explica por que na Praia do Canto existem tantas boutiques e cabeleireiros atingindo aquela camada social.

Para José Luiz Kfuri, dono da Imobiliária Skema, a Praia do Canto ainda não tem um comércio vasto. "Se, por exemplo, você quiser comprar um sapato, vai ter que procurar no centro da cidade. O Centro da Praia vai concentrar algumas pequenas atividades comerciais e deve beneficiar bastante a população da Praia do Canto e adjacências. Mas é claro que não dá para montar nada do tamanho de uma Mesbla, por exemplo. Primeiro porque não é um local acessível para a maioria da população. Depois, porque, apesar da grande concentração populacional naquela área, não compensaria financeiramente, já que quem compra através de crediário não é a elite. E mesmo essa prefere comprar no Rio ou em São Paulo".

Bettarello também concorda com isso: "A tendência do comércio pesado é se concentrar nos eixos comerciais. O centro é o maior

deles. É a zona de maior movimento, todo mundo tem acesso".

Não houve uma data pré-fixada para a expansão das atividades comerciais nos bairros. Elas foram aparecendo gradualmente. Há os que são contra (de modo geral os moradores, que reclamam de barulho, do tumulto e acham que seu imóvel se desvaloriza por esse motivo) e os que são a favor, como é o caso de Kfuri: "De modo algum os imóveis desvalorizam. O que acontece é que o comércio só pode beneficiar os moradores. Mas tem que ser uma atividade bem planejada. Por exemplo: a concentração do comércio num shopping center (que é do interesse das imobiliárias) não prejudica em nada. Pelo contrário, só oferece mais conforto.

"O tipo de atividade comercial que atrapalha é aquela descentralizada".

Kfuri aconselha os que procuram uma casa para morar que escolham um local estritamente residencial: "Hoje em dia, quem quiser morar numa casa tem que escolher bem o bairro. Senão, está arriscado a, no dia seguinte à compra, presenciar a construção de um imenso espigão bem a seu lado. E, realmente, o comércio atrapalha um pouco as pessoas que moram em casas".

Já não é o que ocorre na Praia do Canto, onde a maioria dos moradores reside em apartamentos. "Aliás, a tendência da Praia do Canto é ficar como Ipanema, no Rio de Janeiro. Um bairro residencial, mas com uma atividade comercial bastante acentuada".

A Praia do Canto, hoje, tem ruas onde o comércio está tomando o lugar das moradias, como é o caso da Joaquim Lírio e da avenida Saturnino de Brito. O mesmo acontece na Praia do Suá, na rua Padre Antônio Ribeiro Pinto, e já começa a ocorrer em Bento Ferreira.

Quem se sente mais injustiçado são os moradores mais antigos, que estão vendo seus bairros, outrora residenciais, cedendo lugar ao comércio e perdendo a tranquilidade de outros tempos.



José Luiz Kfuri acha que a Praia do Canto será uma futura Ipanema

A Prefeitura Municipal, através da Lei 5.988 de 1979, regulamentou o comércio de Vitória de modo geral. Existem locais especiais para determinadas atividades comerciais. De acordo com a Lei de Zoneamento Urbano, a cidade de Vitória se divide

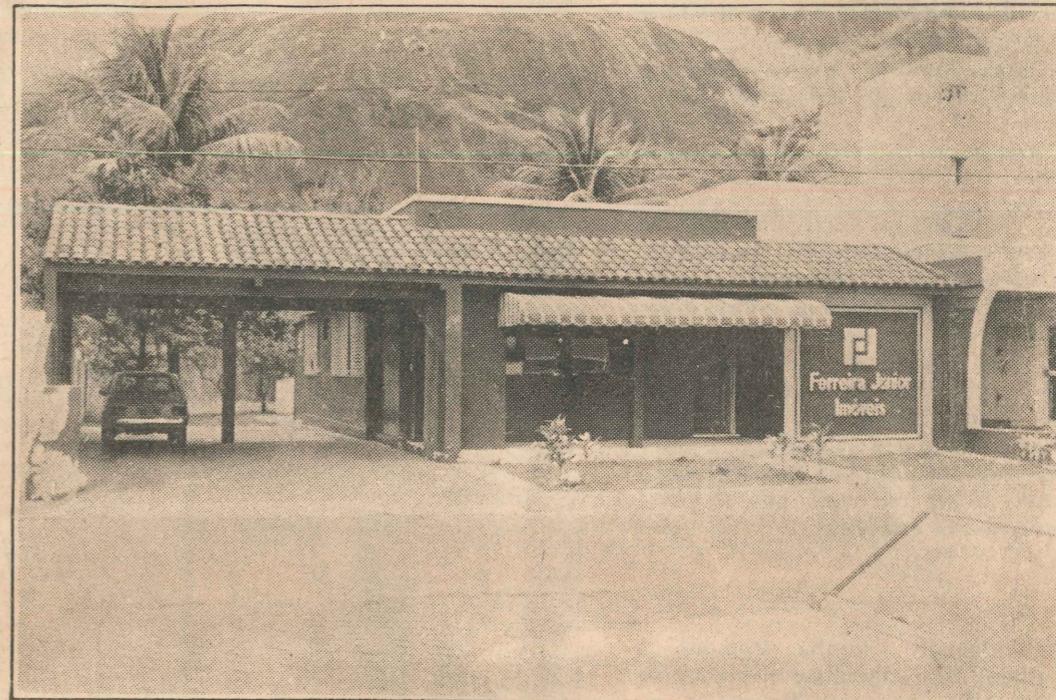
em cinco regiões: ZHI — é a cidade alta — um local estritamente residencial; ZC — é a parte baixa da cidade, que vai desde a Vila Rubim até à Esplanada Capixaba — uma zona onde é desenvolvido qualquer tipo de atividade comercial, o maior eixo comercial do Estado; ZHII — vai de Bento Ferreira à Praia do Canto — uma zona mista, onde são toleradas algumas atividades comerciais em áreas estabelecidas; ZHIII — do Bairro de Lourdes a Gurigica — outra zona comercial onde pode ser implantado qualquer tipo de comércio; ZHIV — Goiabeiras —

uma zona mista. Na parte onde era o lixão podem ser exercidas quaisquer atividades comerciais.

No caso de algum estabelecimento comercial que estiver infringindo essa lei, a Prefeitura, automaticamente, fecha a casa. Por exemplo: em algumas ruas da Praia do Canto, de acordo com o decreto da lei de zoneamento, são permitidas atividades comerciais do tipo boutiques, cabeleireiros, além de padarias e bares que são considerados como "comércio vicinal". Isso é feito para que os moradores não se desloquem de seu bairro para comprar, por exemplo, um maço de cigarros.

Se alguém resolver abrir uma oficina mecânica, serralha, ou mesmo carpintaria (e demais atividades que façam barulho), seu estabelecimento será autuado e fechado

Na Praia do Canto (avenida Saturnino de Brito, adjacências, as antigas residências vêm cedendo lugar aos estabelecimentos comerciais



imediatamente. "E não é muito difícil descobrir esse tipo de atividade comercial nos bairros. Logo os moradores reclamam do barulho à Prefeitura, o que facilita a tarefa de fiscalização", diz o chefe de Fiscalização Urbana, Waldemiro de Oliveira.

Mesmo na Reta da Penha, que é um logradouro comercial, não é permitido comércio nos prédios em que a Prefeitura estabeleceu como estritamente residenciais.

As grandes avenidas da cidade são consideradas logradouros comerciais. São locais por onde trafegam 80% da população e, por esse motivo, é o melhor local para que as atividades comerciais sejam desenvolvidas. São elas: avenidas Jerônimo Monteiro, Princesa Isabel, Beira-Mar, Florentino Avidos, Vitória, Cezar Hilal, Desembargador Santos Neves, dos Navegantes, Dante Michelini, Leitão da Silva, Reta da Penha, avenidas Maruípe e Fernando Ferrari.

Existem dois bairros na cidade onde o comércio é proibido, a não ser no caso das atividades vicinais: a Ilha do Frade e a Mata da Praia —

esta, inclusive, desde seu planejamento já tinha uma lei específica que proibia qualquer tipo de atividade comercial, protegendo assim a tranquilidade dos moradores, principalmente daqueles que residem em casas.

Já na Ilha do Boi, o comércio não é proibido, mas ele ainda não existe porque o local não está suficientemente habitado para que sejam implantadas casas comerciais. Mesmo assim, já existe uma área reservada para a construção de um shopping center que atenda aos futuros moradores locais e que deve ser construído dentro da própria estrutura habitacional da ilha — ou seja, atendendo a seus moradores e aos bairros adjacentes.

Os centros comerciais só serão permitidos pela Prefeitura se obedecerem à localização num raio de 500 metros de distância de outras atividades comerciais (que não sejam as vicinais). Assim, dentro em breve, os moradores da Praia do Canto e bairros da periferia praticamente não vão precisar mais fazer as compras no Centro. Porém, por isso, deverão sacrificar a tranquilidade de um bairro residencial.