

'Sem-praia' invadem áreas no litoral do ES

Quando o dono da área descobre a invasão, entra em desespero e acaba optando por um 'acordo' e vendendo os lotes a preços baixos

MARIANA PERINI

Morar de frente para o mar deixou de ser um privilégio das classe mais favorecidas. Seja para realizar um sonho de ter uma casa de veraneio ou pela necessidade de quem não tem onde morar, milhares de pessoas estão invadindo - de Nova Almeida, na Serra, a Setiba, em Guarapari - loteamentos privados e até mesmo as areias do litoral do Estado. Numa analogia ao Movimento dos Trabalhadores Rurais Sem Terra (MST), esses invasores já estão sendo chamados de "sem-praia".

Em alguns casos, existe um esquema armado pelos invasores (algumas vezes pessoas de classe média com carro), que transformaram a ocupação em um "negócio lucrativo". Em loteamentos particulares o esquema é o seguinte: os sem-praia invadem um lote e esperam o proprietário aparecer. Quando descobre a invasão, na maioria das vezes, o verdadeiro dono entra em um acordo com o ocupante e acaba vendendo o lote a "preço de banana". Com o recibo em mãos, o invasor vende o terreno a preço de mercado e parte para invadir uma nova área.

Em meio aos barracos, bares e restaurantes instalados na areia da praia na Barra do Jucu, está a "casa de veraneio" do comerciante Maximiliano Neubaner. Na quarta-feira da semana passada, a reportagem de A GAZETA presenciou Maximiliano estacionar seu Ômega (quatro portas) ao lado de seu lote e orientar dois pedreiros que estavam fazendo alguns ajustes em uma pequena casa. "Pretendo instalar uma ducha e fazer uma churrasqueira para que minha família se divirta nos finais de semana do verão", disse, sem cerimônia.

O comerciante contou que veio de Porto Alegre, mora em Vitória há cinco anos e comprou o lote por R\$ 11 mil de seu dentista. Quando foi informado de que o terreno é de marinha, de propriedade da União, e por isso não poderia ser vendido, o comerciante não se mostrou surpreso. "Não tenho medo de ser expulso porque todas essas pessoas moram e até mesmo praticam atividade comercial aqui", disse, apontando para oito barracos vizinhos. O único documento que o comerciante possui é a nota fiscal do lote.

Seguindo o litoral de Vila Velha encontramos outra invasão, na Praia do Recife (entre Interlagos e Barra do Jucu). Entretanto, nesse caso, a maioria dos "sem-praia" não invadiu em busca de veraneio ou lazer. Alguns deles nem sabem o nome da praia onde moram. A pobreza é tanta que o mar e toda a paisagem que se descortina ao redor não são aproveitados por eles.

A faxineira Rosália Nélia Mota Martins, 38, é uma das invasoras da Praia do Recife. Há um ano e meio ela encontrou um homem que dizia ser o dono da terra. Ele lhe pediu um aparelho de som em troca de um lote, mas não apresentou documento nenhum. Devido a necessidade de não ter onde morar, a troca foi feita e Rosália construiu um barraco de três cômodos. Desde então, ninguém reclamou a posse da terra.

Chegando em Ponta da Fruta, notamos que a situação é outra. Casas amplas e construções sofisticadas na areia deixam claro que os "sem-praia" invadiram o local em busca de veraneio ou para comercializar. Enivaldo Santana, que trabalha para o seu cunhado no Bar Jessé, contou que o estabelecimento já funciona na areia da praia há 17 anos. "Meu cunhado comprou o lote do Dr. Márcio, um advogado de Belo Horizonte que



OCUPAÇÃO

Nem o difícil acesso à Praia da Concha, na Barra do Jucu, um dos recantos mais bucólicos do litoral capixaba, impediu uma invasão e formação de pequena vila

Fotos de Joaquim Nunes



DPU admite que fiscalização é pouca

"Praia se caracteriza como bem de uso comum do povo. Por isso, não pode ser ocupada por um particular". A informação é da delegada Chisue Kawashima de Souza, responsável pela Delegacia de Patrimônio da União (DPU). De acordo com ela, a DPU tem a "obrigação" de manter as praias limpas e impedir que famílias ou quiosques se instalem no local. No entanto, diante da quantidade de invasões, a delegada admitiu que o DPU não possui fiscais suficientes para percorrer todo o litoral do Estado e acrescentou que as Prefeituras - que também deveriam fiscalizar - são coniventes com os invasores.

Na opinião de Chisue, os prefeitos se consideram "donos" das praias que ficam em seus municípios, mas ressalta que o artigo 20 da Constituição Federal deixa bem claro que as praias são de propriedade da União. Até o final do ano, a delegada pretende marcar uma reunião com todos os prefeitos de municípios do litoral para orientá-los em casos de invasão.

"Estamos cientes das invasões, mas não temos contro-

lhe pediu um aparelho de som em troca de um lote, mas não apresentou documento nenhum. Devido a necessidade de não ter onde morar, a troca foi feita e Rosália construiu um barraco de três cômodos. Desde então, ninguém reclamou a posse da terra.

Chegando em Ponta da Fruta, notamos que a situação é outra. Casas amplas e construções sofisticadas na areia deixam claro que os “sem-praia” invadiram o local em busca de veraneio ou para comercializar. Enivaldo Santana, que trabalha para o seu cunhado no Bar Jessé, contou que o estabelecimento já funciona na areia da praia há 17 anos. “Meu cunhado comprou o lote do Dr. Márcio, um advogado de Belo Horizonte que mora na casa vizinha”, contou ele apontando para a “mansão” do advogado.

No município de Guarapari, os “sem-praia” escolheram Setiba. Lá, a necessidade de quem não tem onde morar e o sonho de quem quer ter uma casa para passar férias se misturam. Barracos improvisados sem infraestrutura e casas bem contruídas com churrasqueiras e até quadras de prática de esporte são descobertas em área de marinha.

Percorrendo o litoral Norte do Estado notamos que Nova Almeida, Mar Bela, Jacaraípe, Carapebus e Bicanga também foram tomadas. Em Nova Almeida e Jacaraípe por exemplo a maioria dos invasores faz parte da classe média. Cerca de 120 famílias estão morando perto do Rio Jacaraípe há cinco anos e em Mar Bela outras 15 estão na areia da praia.

Em Bicanga e Carapebus, 84 famílias se instalaram perto do mar há dois meses. Nos dois casos, os invasores alegam que estão montando quiosques cadastrados pela prefeitura, mas roupas, geladeira, fogão e outros utensílios domésticos deixam claro que a praia se tornou o local de moradia para eles. Depois de ter o barraco pronto, placas de “vende-se” são penduradas, indicando que os “sem-praia” descobriram um modo lucrativo de ganhar a vida.

FIQUE POR DENTRO

Com proteger seu lote

- Na compra de seu lote exigir o contrato do terreno
- Registrar o contrato no Registro Geral de Imóveis (RGI)
- Fazer averbação (passar o terreno para o nome do novo comprador para que os talões de IPTU sejam enviados para o atual proprietário) na Prefeitura do município
- Pagar todos os IPTUs em dia
- Exigir fiscalização diária e manutenção (roçar e fazer piquetes) do loteador ou pessoa física que vendeu o lote
- Fazer a demarcação do lote para que o proprietário (ou invasor) do lote vizinho não invada parte de seu lote quando for construir sua casa
- Pedir a orientação de um engenheiro e projetista para que sua construção não tenha problemas estruturais futuros

Riscos de quem compra

- Risco de ter seu lote na praia invadido se não houver fiscalização diária
- Caso seu lote não esteja bem demarcado, ver metade dele ocupado pela casa do proprietário (ou barraco do invasor) vizinho, o que tonaria o loteamento desordenado
- Falta de documentos para provar que é proprietário do lote
- Dificuldades para retirar, na justiça, a família já está morando na sua propriedade
- Gastos com advogados

Fonte: Imobiliárias



LEGALIZAÇÃO

Na Praia de Setiba, em Guarapari, a invasão tem um padrão mais alto e a Prefeitura busca a legalização

Em alguns casos, fim do sonho

Quando seu filho nasceu, há 20 anos, o empresário Sebastião Canal resolveu comprar um lote de 360 metros quadrados, na Barra do Jucu. O terreno seria um local para a construção de uma casa de veraneio, onde iria ver o filho crescer. Três anos depois, quando foi visitar o lote, a idéia do empresário foi por água abaixo. No local ele encontrou um casal com cinco filhos que vivem lá até hoje.

Sebastião Canal contou que passava em seu lote de seis em seis meses, mas mesmo assim não conseguiu evitar a invasão. “Mostrei meus contratos e os IPTUs pagos. Tentei explicar que o terreno era meu e pedi que eles deixassem o local”, lembrou o empresário. Segundo ele, o invasor alegou que tinha comprado o terreno de outra pessoa, mas não apresentou documento nenhum.

Todas as possibilidades de retirar a família do local foram cogitadas

por Sebastião Canal, mas ele chegou à conclusão de que os gastos com advogados e ações na Justiça seriam maiores do que o valor do terreno. “Devido às dificuldades que eu teria que enfrentar, resolvi não brigar na Justiça. Comprei uns remédios para um dos filhos do casal, que estava doente, e nunca mais voltei”.

Na época, Sebastião – que hoje é proprietário da Canal Imóveis, na Praia da Costa – estava começando a comprar lotes para vender e, por experiência própria, passou a fazer a “Proteção de Lotes” para evitar possíveis invasões. Desde então, a Canal Imóveis, em parceria com a Imobiliária Universal, passou a orientar os compradores de seus lotes espalhados por todo o litoral do Estado. “Verificar a idoneidade da loteadora, registrar o contrato e fazer a averbação junto à Prefeitura é fundamental”, advertiu ele.

O caso do servidor público César

Antônio Régis é parecido com o do empresário Sebastião Canal. No entanto, ele garantiu que não vai abrir mão de seu lote, que foi comprado, “com dificuldades”, em Coqueiral de Itaparica. A compra foi feita em 1981 e alguns meses depois, o local já estava ocupado por uma família. O invasor também alegou que tinha comprado o terreno de uma terceira pessoa e se recusou a deixar o local. “Ele até chegou a sugerir que eu vendesse o terreno para dividir o dinheiro com ele”, contou indignado.

Para César, o que restou do episódio foi um prejuízo de R\$ 11 mil (valor do lote), mágoa e decepção com a Justiça e a esperança de ter sua propriedade de volta. “A Justiça dá mais direitos aos invasores do que ao dono do terreno. Contratei advogado, fui obrigado a pagar as benfeitorias feitas no local e, mesmo assim, a família não desocupou. Mas não perco a esperança de reaver o que é meu”.



OPÇÃO

Em Vila Velha, as invasões eram mais comuns em loteamentos; agora, ocorrem também na faixa de areia das praias

manter as praias limpas e impedir que famílias ou quiosques se instalem no local. No entanto, diante da quantidade de invasões, a delegada admitiu que o DPU não possui recursos suficientes para percorrer todo o litoral do Estado e acrescentou que as Prefeituras – que também deveriam fiscalizar – são coniventes com os invasores.

Na opinião de Chisue, os prefeitos se consideram “donos” das praias que ficam em seus municípios, mas ressalta que o artigo 20 da Constituição Federal deixa bem claro que as praias são de propriedade da União. Até o final do ano, a delegada pretende marcar uma reunião com todos os prefeitos de municípios do litoral para orientá-los em casos de invasão.

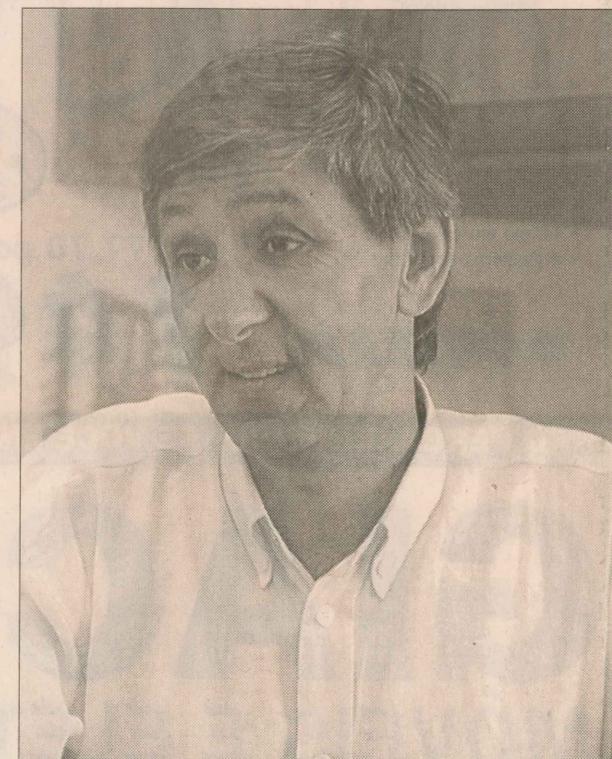
“Estamos cientes das invasões, mas não temos controle. As famílias invasoras são autuadas e retiradas do local, mas voltam no dia seguinte”, explicou a delegada, acrescentando que teme tomar uma atitude “mais drástica e criar um problema social”. Entretanto, ela pede que a população denuncie os “sem-praia”, ligando para o DPU.

O secretário de Obras do município, Eudier Antônio da Silva, disse que “invasão é um termo que não existe dentro da Prefeitura”. Segundo o secretário, a administração dá um prazo para o ocupante deixar o local e “passa o trator por cima do barraco” se a determinação não for respeitada. No entanto, a afirmação de Eudier se choca com a presença de casas e barracos instalados há mais de 5 anos nas areias da Praia da Concha, na Barra do Jucu.

Lá, os pescadores praticamente tomaram a pequena extensão de areia da praia, construindo vários barracos para guardarem seus barcos. O Ibama chegou a multar os pescadores em R\$ 150,00, mas, segundo Pedro Paulo Lira a multa não vai ser paga porque um dos pescadores é “amigo” de um funcionário da Prefeitura e “vai resolver a situação”. Pedro Paulo não revelou o nome do funcionário.

Na Prefeitura da Serra, a secretária do Meio Ambiente, Diane Varanda Rangel, reconheceu que existe ocupação irregular na orla do município. Ela contou que várias famílias foram retiradas de Carapebus porque ocupavam área de preservação permanente, mas admitiu que é “difícil” resolver o problema. Ela confirmou também que a maioria dos invasores faz parte da classe média. “São pessoas que têm casa e carro no centro da cidade, mas querem um casa de praia”.

O secretário de Obras e Serviços Públicos de Guarapari, Hugo Borges, foi procurado insistentemente para falar sobre as invasões de Setiba, mas não foi encontrado. Sua assessoria de imprensa informou que vários projetos de lei estão sendo enviados para a Câmara Municipal, com o objetivo de dar títulos de propriedade para as invasões.



RECOMENDAÇÃO

O corretor Sebastião Canal aconselha muito cuidado