

REPORTAGEM ESPECIAL

Prefeituras facilitam legalização de imóveis

FOTOS ELIZABETH NADER/AT

Mais de 90 mil donos de imóveis irregulares na Grande Vitória podem ser beneficiados

ANA PAULA ALCANTARA
GIOVANA RANGEL

As prefeituras da Grande Vitória estão facilitando a vida dos proprietários de imóveis em situação irregular. Na tentativa de legalizar terrenos, a palavra de ordem é perdoar multas, reduzir taxas e cancelar débitos de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

A idéia é beneficiar mais de 90 mil moradores, que, por desinformação ou falta de recursos, construíram suas casas em áreas que não estão cadastradas junto ao poder público municipal.

As prefeituras alegam que, ao regularizar o imóvel, o morador sai ganhando porque valoriza seu patrimônio, além de ter carta branca para negociar a casa em caso de partilha de bens, financiamentos ou revenda.

“É bom para o morador, que passa a ser proprietário legal do imóvel, e bom para o município, que passa a obter maior arrecadação para investir em outras áreas”, explicou o diretor de Planejamento da Prefeitura Municipal de Vila Velha (PMVV), Antônio Chalhuh.

No município, de acordo com Chalhuh, a prefeitura até auxilia os moradores carentes na confecção de projetos que devem ser apresentados na hora de dar entrada no processo de legalização.

Em Cariacica, a partir do próximo mês, moradores dos bairros Porto de Santana, Padre Gabriel, Boa Sorte e Rio Marinho terão um incentivo para ficar em dia com a prefeitura. Nova legislação autoriza o município a praticar o valor simbólico de R\$ 0,97 para dar entrada no processo.

Na Serra, onde cerca de 20 mil imóveis estão irregulares, o morador não precisa desembolsar os juros relativos ao IPTU quando decidir resolver pendência junto à prefeitura. Em Viana, a vantagem é isenção do pagamento do IPTU dos anos anteriores.

A dona-de-casa Maria Amélia Santos, 45 anos – que mora há cinco anos em Zumbi dos Palmares, uma área de invasão de Vila Velha – ficou satisfeita com o incentivo da prefeitura para regularizar imóveis e disse que não vê a hora de resolver sua pendência. “Tenho certeza que vou conseguir”.



A dona-de-casa Maria Amélia Santos mora há cinco anos em uma área de invasão em Vila Velha

COMO REGULARIZAR A SUA SITUAÇÃO

PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA

Para unidades com menos de 60 metros quadrados, você deve apresentar à prefeitura uma planta do seu imóvel, constando informações sobre tamanho, divisão e localização.

Esta planta é feita por desenhistas, projetistas, arquitetos ou engenheiros. No entanto, em caso de moradores carentes – que não podem pagar pelo serviço – técnicos da prefeitura elaboram o desenho gratuitamente.

Com a planta em mãos, você deve ir ao Departamento de Urbanismo da Secretaria de Obras, localizado na avenida Carlos Lindemberg, na Glória, em horário comercial. Os técnicos da prefeitura vão protocolar o seu requerimento e dar início ao processo de regularização.

Nos imóveis com mais de 60 metros quadrados, é preciso apresentar uma planta do imóvel – feita em papel vegetal, com aval de um engenheiro civil – à Secretaria de Obras.

A cobrança de taxas é negociada, de acordo com o tamanho e o tipo do imóvel ou terreno, no setor de Tributação da Prefeitura. O Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) referente aos últimos cinco anos, no entanto, é cobrado. As multas referentes a taxa não são cobradas.

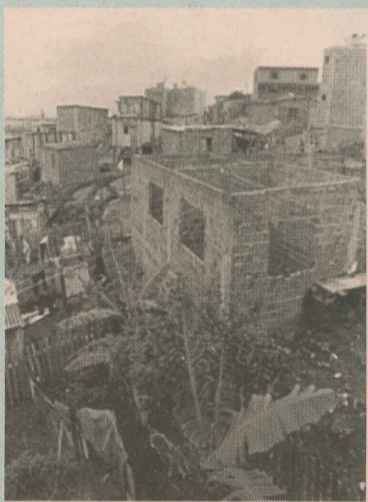
Em Vila Velha, 35 mil residências não estão cadastradas na Prefeitura.

PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA

No Programa de Regulamentação Fundiária, que será implantado em janeiro, a prefeitura fará um levantamento rigoroso sobre a posse de terrenos e vai divulgar regras para facilitar a legalização do bem. A estimativa é que 20 mil imóveis estejam em situação irregular.

Mas o morador que quiser regularizar sua situação agora deve procurar a Secretaria de Planejamento, localizada na Praça Pedro Feu Rosa, nº 01, Serra-Sede.

É preciso levar recibo de compra e venda, comprovantes de IPTU (se houverem) e a planta do terreno, para que o processo seja iniciado. É cobrada uma taxa média de R\$ 10,00, mas as multas são perdoadas.



Invasão em Vila Velha

PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA

Moradores de imóveis em situação irregular devem procurar o Departamento de Receita, no setor de Cadastro da Secretaria Municipal de Finanças, no prédio da Prefeitura, para resolver a pendência. O horário de funcionamento vai das 8 às 17 horas.

Para dar entrada no requerimento de regularização, é preciso pagar uma taxa de R\$ 5,14 e levar o comprovante de aquisição do imóvel. A regra só vale, no entanto, para os que estão em loteamentos já regularizados pela empresa responsável pela venda de toda a área.

A vantagem oferecida pela Prefeitura é que os moradores ficam isentos do pagamento do IPTU dos anos anteriores.

Além disso, o município estará realizando um recadastramento que deve ser concluído entre os meses de janeiro e fevereiro. A estimativa é que cerca de 7 mil residências não estejam cadastradas na Prefeitura. O número é equivalente a 30% do total de imóveis regularizados, segundo dados de 1998.

O objetivo é saber exatamente quem está em condição irregular, facilitar a legalização, mas, ao mesmo tempo, intensificar a cobrança do imposto.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA

O município tem, ao todo, 252 loteamentos. Desses, 55 estão em situação irregular. Algumas áreas ocupadas pertencem à Prefeitura e os moradores que vivem nessas regiões têm direito a facilidades na hora de regularizar seus imóveis.

São beneficiados loteamentos em Porto de Santana, Padre Gabriel, Boa Sorte e na região do Rio Marinho. Morar nesses bairros não é suficiente. É preciso estar dentro da área que pertence ao município para ser incluído.

Para cada área, há leis específicas que facilitam a vida de quem quer ficar em dia com a Prefeitura.

A partir do próximo mês, os moradores que estão nessa situação e ainda não aderiram ao programa poderão contar ainda com uma nova legislação – aprovada na Câmara e que precisa ser sancionada pelo prefeito – que autoriza o município a praticar o valor simbólico de R\$ 0,97 (uma Ufir) para dar entrada no processo de regularização.

Em média, moradores de 9,8 mil imóveis são beneficiados pela medida. Parte deles, no entanto, já aderiu ao programa e está, inclusive, recebendo as escrituras. Os interessados devem procurar o setor de Legislação Fundiária, na Secretaria de Planejamento da Prefeitura de Cariacica.

PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA

A Prefeitura da capital também tem seu programa de regularização fundiária, incluído nas propostas do Projeto Terra, que prevê a urbanização de 37 bairros do município. São, ao todo, 22 mil imóveis que estão em situação irregular e que vão ser favorecidos.

O programa prevê a regularização de lotes e construções e a equipe responsável está realizando um levantamento das áreas públicas municipais, estaduais e federais que foram ocupadas para colocá-lo em prática.

Nos bairros Andorinhas e Joana D'arc, os trabalhos já estão mais adiantados. Nessa região, será regularizada uma área de 142 mil metros quadrados, atingindo 600 domicílios.

TIRE AS DÚVIDAS

■ O que é loteamento irregular?

☞ São aqueles que não tiveram aval da prefeitura, mas já foram localizados para serem regularizados junto ao poder público municipal.

■ O que é loteamento clandestino?

☞ São as invasões, onde terrenos não têm nenhum cadastro no poder público municipal. Geralmente, os proprietários desses loteamentos se escondem dos fiscais da prefeitura. Nesses loteamentos, o fornecimento de água e energia são inexistentes ou precários.

■ O que é construção não legalizada?

☞ Todas as residências construídas em loteamentos irregulares ou clandestinos não são legalizadas.

■ Posso ser despejado por morar em terreno irregular?

☞ Depende do caso. Geralmente, as prefeituras procuram negociar, mas existem situações em que o morador pode ser obrigado a desocupar o terreno.

Se você comprar um terreno em áreas de preservação ambiental (como mangue, vegetação virgem e encosta), por exemplo, corre o risco de ser despejado. Para evitar devastação, construções são proibidas nestes locais.

No caso de adquirir terrenos em locais públicos, como “pontas” de rua, a construção também pode ser interdita pela prefeitura. Se você comprar terrenos parcelados (em áreas divididas, que possuem apenas uma escritura), também vai ficar no prejuízo.

■ Quais as punições para quem não tem a situação legalizada?

☞ Não há punições diretas para quem reside em imóvel irregular. No entanto, se você é morador de área não cadastrada pela prefeitura, terá sérias dificuldades quando precisar fazer negócio com o seu imóvel.

O patrimônio perde o valor e não pode ser utilizado como garantia em caso de empréstimos. Em caso de partilha de bens e financiamentos, o imóvel também não pode ser utilizado.

■ O que deve fazer quem tem os documentos que comprovam a aquisição do imóvel, mas ainda não fez a transferência?

☞ O primeiro passo é procurar um cartório de notas para providenciar a escritura, levando os documentos já existentes. Depois, é preciso registrar a escritura num cartório de imóveis.

Em geral, nesse processo, é preciso desembolsar cerca de 3,5% do valor do imóvel, por causa do imposto de transmissão e das taxas para providenciar a documentação.

As prefeituras estão, entretanto, facilitando a vida da população de baixa renda que está em situação irregular, oferecendo vantagens para quem decidir pela legalização.

■ Quem mora em invasões tem como conseguir regularizar a situação sem depender da prefeitura?

☞ A situação é mais difícil e, geralmente, nesses casos, só é resolvida por via judicial, em ações de usucapião. É preciso comprovar a ocupação do terreno por pelo menos cinco anos no caso de imóveis urbanos.

O problema é que preciso contratar advogado e arcar com o custo da ação. Os programas municipais de regularização fundiária são, portanto, a melhor alternativa.

Fonte: Prefeituras da Grande Vitória

Regularização custa R\$ 0,97 em Cariacica

Projeto prevê que moradores
de áreas pertencentes à
prefeitura paguem apenas uma
Ufir para legalizar imóvel

Moradores de Cariacica que vivem em situação irregular em áreas que pertencem à Prefeitura terão a chance de legalizar o imóvel pagando apenas R\$ 0,97, que é o valor equivalente a uma Unidade Fiscal de Referência (Ufir).

A medida é um projeto aprovado pela Câmara Municipal que está agora nas mãos do prefeito Dejar Camata para ser sancionado.

O secretário de Planejamento do município, Valter José Matielo, informou que a lei já deve estar em vigor a partir do início do mês que vem. Segundo ele, cerca de 9,8 mil moradores são beneficiados pela proposta porque moram em áreas da Prefeitura.

Desse grupo – que inclui loteamentos em Porto de Santana, Padre Gabriel, Boa Sorte e Rio Marinho –, 4,6 mil já estão com o processo encaminhado.

Alguns já conseguiram inclusive as escrituras, mesmo antes da lei entrar em vigor. Matielo explicou que os moradores que deram entrada no processo recor-

reram a leis criadas especificamente para cada área e que também oferecem condições facilitadas na hora da legalização.

Em Boa Sorte e Rio Marinho, no entanto, todo o trabalho será ainda iniciado, totalizando 3.475 imóveis que poderão contar com a nova legislação. Ainda há moradores de Porto de Santana e Padre Gabriel que não procuraram a prefeitura e têm chance de aproveitar a oportunidade.

Os interessados em regularizar os imóveis devem procurar o Setor de Legislação Fundiária da Secretaria Municipal de Planejamento para dar entrada no requerimento. Funcionários do setor vão até o loteamento para conferir se o terreno está de acordo com as exigências e providenciar a escritura.

Além do valor reduzido, está em vigor desde agosto uma legislação que livra moradores de juros e multas do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). Quem está em situação irregular precisa pagar o imposto equivalente aos últimos cinco anos de ocupação, mas não tem que assumir os juros.

Despesa nos cartórios

A quantia que é necessário desembolsar na hora de legalizar os imóveis mantém muitos moradores em situação irregular. Mesmo quem tem todos os documentos exigidos na transferência, muitas vezes, prefere adiar o processo para economizar e não ter trabalho.

O oficial do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona de Vitória, Helvécio Castello, explicou que, em geral, os que já têm a documentação gastam cerca de 3,5% do valor do imóvel para colocá-lo em seu nome.

Desse percentual, 2% são equivalentes ao imposto de transmissão. O restante é referente ao que é gasto com escritura e registro. A situação é mais grave para os que compram terreno em áreas de marinha que são de propriedade da União.

Nesse caso, quem vende o imóvel teria que repassar para a União 5% do valor pelo qual o bem está sendo comercializado, numa taxa chamada laudêmio. Ao fechar negócio, no entanto, o comprador geralmente acaba assumindo a dívida e tendo que gastar muito mais.

Para Helvécio, as taxas são obstáculo na regularização, mas o principal agravante é a cultura de não se preocupar em evitar possíveis problemas. Em geral,

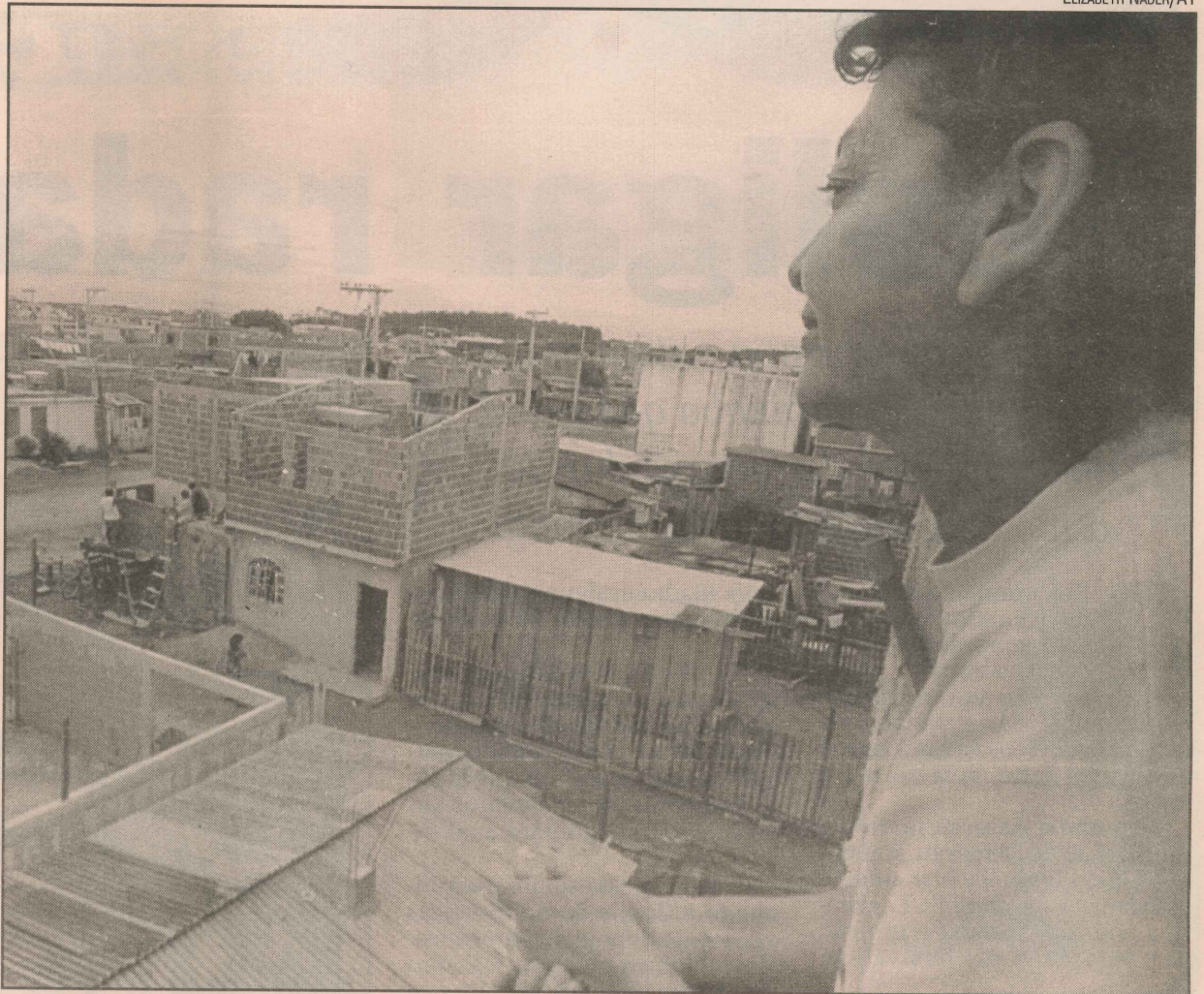
segundo ele, as pessoas só se lembram que precisam fazer a transferência quando vão vender o imóvel ou quando correm risco de perdê-lo.

O oficial explica que o primeiro passo para quem tem os documentos em mãos e quer regularizar a situação é procurar um cartório de notas para providenciar a escritura, que, depois, terá que ser registrada num cartório de imóveis.

É preciso levar os dados do comprador e do vendedor e a documentação já existente, como escrituras e contratos preliminares.

A situação de pessoas que moram em áreas de invasão e não tem documentos é muito mais difícil. Segundo Helvécio, nesses casos, é preciso apelar para instâncias judiciais e tentar provar, por meio de ações de usucapião, que se está no terreno há pelo menos cinco anos, no caso de áreas urbanas.

Recorrer à Justiça individualmente, contudo, pode significar prejuízo no bolso porque é preciso contratar advogado e assumir os gastos do processo. O oficial afirma que os programas de regulamentação fundiária podem, nesse sentido, ajudar a resolver a pendência, sem onerar o morador.



Lindinalva: "Só vou ficar tranqüila quando tiver todos os documentos da casa"

Fiscalização mais rigorosa

Para evitar que o número de imóveis em situação irregular aumente, as prefeituras da Grande Vitória estão intensificando a caça aos terrenos não legalizados.

O objetivo é impedir qualquer sinal de invasão desordenada, que, para o município, significa perda na geração de impostos.

Na Serra, por exemplo, os fiscais atuam até nos finais de semana para evitar que áreas irregulares sejam ocupadas, de acordo com o secretário de Planejamento João Luiz Paste.

"Queremos estancar o problema e não deixar que ele aumente mais", explicou Paste, frisando que, no município, 20 mil imóveis não estão legalizados.

Através do Programa de Regulamentação Fundiária – que deve ser implantado em janeiro – a prefeitura também pretende agilizar a resolução das pendências.

Paste explicou que, na Serra, o problema mais comum é o parcelamento irregular, onde várias casas são construídas e vendidas em apenas um terreno.

"Nos bairros Jardim Carapina, Nova Almeida, Serra-Sede e Central Carapina, este problema é crítico", declarou o secretário de Planejamento.

CLANDESTINOS

Em Vila Velha, um levantamento da estrutura fundiária do município está sendo feito para identificar os loteamentos que não estão registrados.

"Nossa fiscalização está atuando para identificar os proprietários dos terrenos clandestinos. Nosso objetivo é que ele busque a regularização", afirmou o diretor de Planejamento da prefeitura, Antonio Chalhub.

Ele explicou que, depois que a fiscalização foi iniciada, no

ano passado, 20 loteamentos já estão sendo legalizados.

"Através de atualizações de cadastro e comparativos com fornecedores de água e energia, chegamos as residências irregulares. Agora, vamos intensificar ainda mais a fiscalização", frisou Chalhub.

Um dos bairros que está sendo alvo do processo de regularização de Vila Velha é Jardim Guaranhuns, onde mais de 200 famílias serão beneficiadas.

A dona-de-casa Lindinalva Brito Reis, 42 anos, que mora no bairro com os seus três filhos em uma ampla casa de alvenaria, torce para que o resultado seja positivo.

"Só vou ficar tranqüila quando tiver todos os documentos da casa em mãos, porque tenho medo de perder tudo que já construí. Mas confio muito em Deus e espero conseguir", ponderou.

O QUE OBSERVAR AO COMPRAR IMÓVEIS OU TERRENOS

Planta

Na compra do terreno, você deve solicitar ao vendedor a cópia do decreto aprovado pela prefeitura, com a planta devidamente carimbada e assinada por um representante do poder público municipal. Se o terreno não tem escritura de compra e venda registrada em cartório, é porque não está legalizado.

Certidão e habite-se

Na compra de imóveis, é preciso solicitar dois documentos que são fornecidos pelas prefeituras: uma certidão detalhada (com a descrição do imóvel) e o habite-se (que garante que a construção foi viabilizada de acordo com o projeto e está em condições de ser habitada).

Escritura

Ao comprar lotes ou imóveis de ter-

ceiros, não aceite apenas recibo de compra. O documento que tem validade neste caso é a escritura de propriedade. Exija a escritura e verifique se é registrada no Cartório Geral de Imóveis.

Propriedade

Informe-se sobre a propriedade do lote: se é terreno de marinha ou de herdeiros, por exemplo. Confira as dimensões que constam na escritura com as do terreno no local. Também é importante exigir certidões negativas de débitos junto à prefeitura.

Área ambiental

Em áreas de preservação ambiental – como mangue, vegetação virgem e encosta – a construção não é permitida, por causa da devastação. Ao comprar um terreno nestes locais, você corre o risco de ser despejado.

Terrenos públicos

Existem casos em que vendedores agem de má fé e comercializam até "pontas" de ruas. Fique atento. Como a rua é terreno público, a prefeitura tem o direito de impedir a construção e você pode ficar no prejuízo.

Lotes parcelados

Há situações em que os ocupantes compram um terreno, dividem em várias partes e vendem apenas uma área. Esse tipo de negociação é proibida por lei. Isto porque o lote possui apenas uma escritura de posse, que não pode valer para dois proprietários. Assim, quem compra metade do terreno fica em situação irregular.

Fontes: Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (Crea) e prefeituras da Grande Vitória