

# Loteamentos irregulares

Falta de registro, entraves judiciais e dívidas são problemas em mais de 300 loteamentos na Grande Vitória

FERNANDA LOZER  
ALINE NUNES

**P**roblemas judiciais, dívidas, loteamentos vendidos para mais de uma pessoa e registros inexistentes nas prefeituras. Essas são algumas das irregularidades encontradas em mais de 300 loteamentos na Grande Vitória.

A afirmação é do diretor-presidente da Cristal Empreendimentos Imobiliários, Douglas Vaz, informando que a maior parte das irregularidades refere-se a loteamentos que surgiram sem registro imobiliário nos órgãos competentes, como prefeituras e Cartório Geral de Registro de Imóveis.

“Temos muitos casos de loteamentos clandestinos que surgiram porque alguém pegou um trator, abriu ruas, colocou alguns postes de iluminação e começou a vender os lotes”, contou Vaz.

Para ele, que atua legalmente comercializando lotes, a existência dos loteamentos clandestinos é uma concorrência desleal.

“Para regularizar um imóvel, agente leva de dois a quatro anos, tem que estar com a documentação toda em dia. Então, uma pessoa que somente limpa um loteamento com um trator e começa a vender os terrenos leva vantagem”.

Vaz disse que atualmente existem cerca de 9 mil loteamentos

regularizados nos municípios de Vitória, Vila Velha, Serra, Viana e Cariacica.

## FALSO

Muitos desses problemas pelos quais passam os consumidores deve-se ao fato das pessoas que vendem os imóveis serem falsos corretores. Somente neste ano, o Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Espírito Santo (Creci-ES) já processou 24 por exercício ilegal da profissão.

O diretor de fiscalização da entidade, Aurélio Cápua Dallapícula, disse que ainda há outros 10 processos administrativos para serem julgados.

Quando considerados culpados, os falsos corretores têm de pagar multa equivalente ao valor de uma a 10 anuidades do Creci, ou seja, de R\$ 327,00 a R\$ 3,27 mil. “Se forem reincidentes, a multa é aplicada em dobro”, ressaltou Dallapícula.

Apontado por Dallapícula como um falso corretor, Antônio de Assis Oliveira foi detido na manhã de ontem e também vai responder a um processo no Creci que, após concluído, deverá ser remetido ao Ministério Público para posterior denúncia à Justiça.

No início de junho, outros quatro foram detidos, mas apenas dois foram autuados pela polícia. O processo dos outros dois está em andamento.

## Sindicato vai criar regras

O Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado do Espírito Santo (Sindicon-ES) vai criar regras para a venda de loteamentos. Com a medida, a entidade pretende acabar com os problemas enfrentados por consumidores com falsos corretores e maus empresários e, também, dar mais garantias às empresas que atuam legalmente no setor.

Para tanto, há três meses foi criada no Sindicon a subcomissão de loteadores que está discutindo a elaboração de instrumentos jurídicos para adequar os contratos de compra e venda de terrenos, com regras padronizadas a serem seguidas pelas empresas.

“As normas vão ser compatíveis com o Código de Defesa do Consumidor (CDC) e com o mercado imobiliário”, frisou o presidente do Sindicon-ES, Aristóteles Passos Costa Neto.

Na avaliação de Aristóteles, essas regras vão ajudar a

tirar do mercado os maus empresários, que não prestam serviço de qualidade para os clientes, e também evitar que os falsos corretores se estabeleçam vendendo lotes, muitas vezes em situação irregular, sem nenhum tipo de documentação.

“Assim como temos hoje um mercado de incorporadoras saudáveis, queremos o mesmo para os loteadores. Vai ser bom para o empresário, que vai ter mais segurança e garantias em seu negócio, vai ser bom para o consumidor que terá menos riscos na hora de negociar”, argumentou o presidente do Sindicon.

Mesmo com as regras, para não ser lesado, o consumidor tem de estar atento e exigir do profissional ou empresa que lhe prestar serviço os documentos que comprovem que são registrados junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci).



FOTOS: BRUNO ZORZAL/AT

Os lotes estavam sendo comercializados em uma área de Araçás, Vila Velha

## Venda sem registro dá detenção

Após uma denúncia anônima, o Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Espírito Santo (Creci-ES) chegou até Antônio de Assis Oliveira que, ao ser flagrado na manhã de ontem comercializando lotes sem registro da entidade, foi detido pela polícia.

Há cerca de duas semanas o serviço de inteligência do Creci investigava a atuação de Antônio. Foram feitas sondagens na região onde está situado o loteamento – Vila Guaranhuns, em Vila Velha – e fotografias que, segundo o inspetor fiscal Marcos Antonio Tranhagno, comprovam a irregularidade.

Antônio circulava por bairros de Vila Velha em uma Kombi com adesivos que indicavam ser da

Imobiliária Brisa Mar. Mas, de acordo com Aurélio Cápua Dallapícula, diretor de fiscalização do Creci, a empresa não existe porque não tem registro para funcionar.

No veículo, ainda havia adesivos anunciando a venda de lotes e chácaras localizados em Jardim Guaranhuns, Santos Dumont, Brisamar, Jardim Colorado, além de Vila Guaranhuns onde Antônio foi encontrado na manhã de ontem.

Marcos Tranhagno contou que, depois do levantamento das informações, na manhã de ontem solicitou o apoio da Polícia Militar e juntos seguiram até o loteamento.

Como Antônio não tinha o re-

gistro, foi feito um auto de constatação, no qual é relatado o fato, documento este que vai ser usado para a abertura do processo administrativo contra ele no conselho.

Levado para a Delegacia de Novo México, Antônio prestou depoimento e depois foi liberado, já que, pela legislação, atuar como corretor sem ser habilitado é contravenção e não um crime.

De toda forma, ele assinou um termo circunstanciado pelo qual se comprometeu a comparecer em juízo para responder as acusações.

Aurélio Dallapícula disse que diariamente há denúncias de falsos corretores feitas ao Creci. A entidade investiga todas.

## “Não tem nada irregular no terreno”

“O meu terreno não está irregular. Tenho um contrato de compra e venda e só não tenho a escritura porque a área está envolvida em um processo judicial. Eu não sabia que não podia andar com o meu carro com o nome da minha imobiliária”, informou Antônio de Assis Oliveira.

Segundo Oli-

veira – que no momento em que foi flagrado pelo Creci estava com uma Kombi com inscrições de imobiliária Brisa –, as denúncias de que ele estava comercializando os lotes como corretor de imóveis foram feitas por pessoas que estavam invadindo seu terreno, que fica em uma área de 65 mil metros quadrados em

Araçás, Vila Velha.

“Há um tempo tinham algumas pessoas que estavam morando nas minhas terras e como tomei posse novamente do local, eles ficaram com raiva e inventaram que eu era corretor de imóveis e estava vendendo os lotes”, explicou.

Oliveira acrescentou que explicou para o Creci que não possui registro de corretor de imóveis e que apenas comercializa seus lotes como proprietário. Quanto aos adesivos de imobiliária no carro, ele, disse que não sabia que era proibido.

Oliveira destacou que irá responder as acusações do Creci judicialmente e irá provar que não estava comercializando lotes ilegalmente.



Antônio Oliveira mostra o contrato de compra do terreno