



A partir da aprovação do projeto, lotes só com água, esgoto, e luz

## Empresário diz que projeto vai encarecer loteamentos

A mensagem governamental enviada à Assembléia Legislativa, estabelecendo exigências para a formação de loteamentos, encontrou oposição e apoio das imobiliárias de Vitória. A crítica mais contundente foi feita pelo empresário Marinho Nogueira, que acha que agindo assim o governo estadual estará indo contra a política federal de viabilizar a casa própria e tornando sem perspectivas de crescimento do setor imobiliário do Espírito Santo. Ele lamentou o fato da classe não ter sido consultada antes da elaboração da mensagem.

Outro empresário, José Moraes, apóia criticamente o documento, ao considerar que os loteamentos precisam ser regulamentados: "Alguns loteamentos são relativamente baratos, mas, tendo em vista a completa falta de infra-estrutura, deveriam ser de graça", disse ele, que admite a existência de uma série de desconhecimentos no setor, responsáveis pelos inúmeros enganos a que estão submetidos os pequenos investidores que aplicam em lotes.

### RETROSPECTO

O decreto lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, que dispõe sobre os loteamentos e a venda de terrenos para o pagamento em prestações, foi o primeiro instrumento legal armado pelo governo para regular o setor. Este decreto lei exige a aprovação pela prefeitura municipal, ouvidas as autoridades sanitárias e militares, do plano e da planta do loteamento.

Em 1938, o decreto nº 3079, de 15 de setembro daquele ano, regulamentava o decreto lei nº 58, fazendo uma série de considerações e exigências sobre o assunto, mas não o esgotando completamente. Como no Espírito Santo a situa-

Sua opinião é a de que, para a elaboração de uma mensagem como a que foi enviada à Assembléia, deveria ter havido antes uma reunião com os empresários do setor imobiliário. "Ninguém discorda que seria muito bonito a concretização de toda a infra-estrutura, conforme quer o Governo, mas as empresas não têm capacidade financeira para isso", complementa Marinho Nogueira.

Ele cita, inclusive, a existência de uma resolução do Banco Central proibindo a rede bancária de conceder empréstimos às imobiliárias, o que, em seu entender, as faz carentes de recursos, especialmente quando se trata de efetivar obras em loteamentos antes deles serem vendidos, como quer o Governo.

Um outro ponto citado por Marinho Nogueira foi que o documento do Governo diz pretender evitar que os encargos com infra-estrutura venham onerar futuramente as prefeituras. Conforme disse, "as prefeituras não fazem nem suas obras, muito menos então as dos loteamentos".

Segundo o empresário, caso a mensagem consiga se transformar em projeto e este seja aprovado, as imobiliárias ficarão sem perspectivas, cortando somente com os loteamentos já aprovados e sem as melhorias exigidas para serem vendidos. Haverá uma valorização imediata, mas que vai durar pouco tempo, o necessário para as unidades serem comercializadas. Daí para diante os únicos lotes disponíveis serão os que dispusessem da infra-estrutura e que seriam, portanto, muito mais caros.

PROPOSTAS

A107383



58, fazendo uma série de considerações e exigências sobre o assunto, mas não o esgotando completamente. Como no Espírito Santo a situação adquiriu conotações específicas, foi editada a lei 2.590, em 1971, estipulando condições para a formação de loteamentos, especialmente na parte das condições infra-estruturais.

No ano passado, o então governador Elcio Alvaros ameaçou tomar uma série de medidas contra os loteamentos irregulares, ou seja, os que não dispunham, a seu ver, das condições básicas estipuladas em lei mas que ainda assim continuavam sendo formados e vendidos. Alguns observadores consideraram o fato como manobra destinada a favorecer o loteamento que a companhia estatal Comdusa mantinha, o Praia do Sol, provocando assim uma retração artificial na comercialização dos que eram mantidos por firmas particulares.

Anteontem, o governador Eurico Rezende enviou uma mensagem à Assembléia Legislativa, propondo mudanças na Lei Orgânica dos Municípios, que passaria a exigir, como norma indispensável à aprovação dos loteamentos, a implantação prévia de rede de distribuição de água, esgotos sanitários, drenagem de águas pluviais e iluminação pública.

Com isto o governador pretende tornar regra geral, para todos os municípios do Estado, a obrigatoriedade de exigir aos proprietários de terrenos a realização de obras de infra-estrutura para a formação de loteamentos. Pretende ainda Eurico Rezende coibir a excessiva exploração imobiliária, principalmente no litoral, que compromete a implantação de um plano de crescimento racional e favorece o surgimento de inúmeros problemas urbanísticos.

### SEM CONDIÇÕES

Para o empresário Marinho Nogueira, responsável por vários loteamentos no litoral capixaba, as imobiliárias não têm condições de preencher todos os requisitos exigidos pelo documento do Governo. Sua opinião é a de que, se for realmente efetivada a intenção implícita na mensagem, as últimas consequências serão maiores as dificuldades para as populações pobres adquirirem terrenos e, conseqüentemente, construir suas casas próprias.

Ele parte do princípio de que somente desprovido de obras infra-estruturais, como as descritas pela mensagem governamental, é possível fazer loteamentos e vender as unidades a até Cr\$ 30 mil, como já foi feito. De outra forma, os custos necessários à efetivação das melhorias poderiam elevar os preços a Cr\$ 150 mil e até Cr\$ 300 mil.

Ele próprio cita exemplo de que um loteamento mantido pela sua imobiliária, o Portal de Guarapari, dispondo de água, luz, telefone, ruas abertas e com meio fio, está sendo vendido a Cr\$ 180 mil a unidade, e isso há algum tempo, pois se calculados os preços atuais o valor de venda poderia chegar ao dobro.

No seu entender, o fato do Governo Federal programar a construção de seis milhões de casas populares durante a atual administração torna incoerente a pretensão do Governo Estadual de, indiretamente, limitar a aquisição de terrenos pelas faixas mais pobres da população. Marinho Nogueira não acha estar havendo qualquer manobra política de Eurico Rezende sobre os loteamentos, mas apenas "um desconhecimento de causa".

### PROPOSTAS

O apoio crítico do também empresário José Moraes à medida do Governo toma como base o que ele chamou de "proliferação de loteamentos sem as mínimas condições de habitabilidade para os compradores". As providências do Governo, no seu entender, são necessárias para cobrar das imobiliárias que venderam e vendem tais loteamentos algumas das condições constantes na mensagem de Eurico Rezende e, assim, "deixar os investidores menos contrariados e aborrecidos".

José Moraes aponta também desonestidades no seio da própria classe a que pertence: "Em alguns loteamentos os lotes são vendidos através de propaganda maciça e agressiva, sem que a maioria dos compradores conheça nem o local em que se situa o empreendimento". Segundo ele, além da absoluta falta de condições para que o investidor venha usufruir do lote ou obter o retorno de capital mais tarde, a desonestidade das imobiliárias às vezes faz com que o cliente se desinteresse pela compra, perdendo o sinal e até algumas prestações pagas.

Ele afirmou que sempre achou necessária a infra-estrutura nos loteamentos, porque desonera o poder público de obras futuras e não se engana o comprador. "É preciso, no entanto, que as medidas solicitadas e encaminhadas pelo governador não criem problemas financeiros às empresas do Estado que trabalham com critério, honestidade, exigindo coisas que não se pode cumprir, nem tampouco executar, como é o caso do esgoto sanitário".

No seu entender, essa é uma obra caríssima, que não é feita nem mesmo pelas prefeituras. Como exemplo ele cita Vitória, que não dispõe de rede de esgotos, mas apenas de um sistema de recolhimento de águas pluviais que é aproveitado na captação de esgotos. Em lugar desses implementos, José Moraes propõe a programação dos loteamentos com fossas assépticas, aprovadas pela Saúde Pública.

Uma outra proposta feita pelo empresário refere-se à rede de iluminação pública, que não oferece condições de ser implantada antes do loteamento ser aprovado pelas prefeituras pelo simples fato da Escelsa só executar os projetos solicitados de rede de distribuição de energia e iluminação pública depois que é juntado o projeto do loteamento, previamente aprovado. Assim, háveria a necessidade de uma mudança das normas adotadas por aquela empresa.

Ele reconhece, ainda, que a aprovação do projeto depois de realizadas as obras de infra-estrutura seria perigosa aos empresários, porque os colocaria à mercê de perseguições pessoais ou políticas ou, até mesmo, de interesses escusos. Nesse sentido, segundo ele, deve acontecer o que já é posto em prática pela Prefeitura de Vila Velha, ou seja, a aprovação do projeto mediante um termo de responsabilidade, mediante o qual o empresário se compromete a executar as obras de infra-estrutura necessárias, num prazo máximo de 12 meses.

As exigências, no seu entender, devem se resumir então ao asfaltamento de ruas e avenidas, meio fio, água, luz e iluminação pública a vapor de mercúrio e arborização. José Moraes admite que estas melhorias encarecem de 120 a 150 por cento os loteamentos, e que só a urbanização fica fixada em torno de 50 a 60 mil por lote, além do preço do terreno.



Algumas imobiliárias acham que o governo está agindo de boa fé