

# Corrupção e denúncias dominam loteamentos?

Por Clóves Geraldo

Fotos: Eneas Mateus e  
Arquivo de A TRIBUNA

A saída encontrada pelos moradores dos loteamentos sem infraestrutura, desacreditados pelas imobiliárias, tem sido procurar os deputados para resolver seus problemas de falta d'água, luz e transportes. Cecílio Laudelino Egídio, presidente da Associação dos Moradores do Bairro Soteco-Areinha, encontrava-se quinta-feira passada no gabinete do deputado peemedebista Clério Falcão com uma pasta cheia de reivindicações.

Estas começam com as normais ausências de rede de água e luz, estendendo-se à falta de escola, posto policial e ônibus. A água que utilizam é de poço, abastecimento condenado devido aos problemas de saúde que provoca. Conta Cecílio Laudelino que nos últimos meses as crianças começaram a adoecer, ficar barrigudas e com bolhinhas na boca.

Isto o levou a escrever uma carta ao secretário de Saúde, sr. Gélvio Farias, solicitando "sua especial atenção para que seja feita um inspeção na água do (...) bairro, pois a mesma vem há muito causando sérios problemas à população local, principalmente às crianças, que são as que mais sofrem com o problema".

## FALTA ESCOLA

Mais de 100 famílias enfrentam também os temores advindos da carência de escola para seus filhos, obrigados a caminhar mais de um quilômetro pela linha férrea, sujeitos a serem colhidos por um trem, para estudarem numa precária escolinha montada no Posto 13 de Maio. O colégio — observa o sr. Cecílio Laudelino — é sujo e não adianta reclamar ao prefeito de Viana, sr. Carlos Magno Pimentel. "O prefeito não resolve nada e todos falam mal dele", disse.

Devido a esta desconfiança, a Associação dos Moradores resolveu escrever ao secretário da Educação, sr. Stélio Dias, a fim de "solicitar especial atenção para o problema educacional de nossa comunidade, ou seja, a instalação de uma escola de 1º Grau". Para melhor compreensão das dificuldades passadas por seus filhos, os moradores pediam ainda a presença do secretário no bairro Soteco, para que pudessem expor e debater o problema de forma direta e objetiva com ele.

Cerca de 300 pessoas moram hoje

Os loteamentos clandestinos há muito deixaram de sê-los, porque os felicitos sabem quem são os seus proprietários e eles mesmos acusam-nos de serem responsáveis pelos problemas criados para os compradores. O prefeito de Cariacica, sr. Joel Lopes Rogério incluiu nesse grupo o deputado Vicente Santório Fantini (PDS). Mas o deputado Clério Falcão denunciou o sr. Joel Lopes Rogério como um dos envolvidos na questão dos loteamentos. O fio estende-se a caminhos que o sr. Clério Falcão promete contar, caso tentem desmentí-lo. Já o vice-presidente da Ademi — Associação das Empresas Imobiliárias do Espírito Santo — sr. Marinho Nogueira admite que existe corrupção no mercado imobiliário, mas que esta é uma exceção. Enquanto isso os moradores não têm a quem recorrer, a menos que sigam os conselhos do prefeito de Viana, sr. Carlos Magno Pimentel, que sugere o pagamento judicial das prestações a fim de pressionar as imobiliárias a implantarem a infra-estrutura. Nesta segunda e última reportagem de uma série publicamos também as razões da Cean.

bração. "Sempre que meu marido vem do serviço vê um homem de capa preta" — informa Zeni Weber.

## PASSANDO FOME

As casas construídas nesses bairros sem o mínimo conforto são paupérrimas, algumas de tijolo sem reboque, no máximo dois cômodos para abrigar no mínimo quatro pessoas. Na Vista da Serra ainda se vê residências de táboa pintadas de azul e rosa. Os moradores cuidam de aliviar a compra de alimentos cultivando milho, mandioca e banana e plantando horta.

Tudo isso para amenizar as despesas mensais. Esta é a consequência da luta para fugir do aluguel. "Estou fazendo isto aqui devagarzinho, porque mesmo eu e a mulher trabalhando, as vezes passamos necessidade; — mas para não pagar aluguel, fazemos qualquer coisa" — sentencia o motorista Valter Lopes Freire, 28 anos. Sem filhos, ele e a mulher, Maria Custódio Freire, vivem com uma renda mensal de Cr\$ 15 mil.

Os dois ainda moram numa casa cedida por sua mãe, enquanto ele não termina a sua residência de quatro cômodos no bairro Vista da Serra, onde já empregou Cr\$ 90 mil de suas economias. "Comprei este lote por Cr\$ 98 mil a prestação. sem água, sem luz, sem meio fio e sem ônibus. Quando comprei, prometeram tudo; até agora... Até a prestação quando atraso pago Cr\$ 250 de multa (10 por cento da prestação de Cr\$ 2.500), a coisa é só para o lado deles" — reclama.

## FAMÍLIAS ABANDONADAS

A propaganda das imobiliárias é forte. Elas utilizam desde os modernos meios de comunicação, como a televisão, passando pelo rádio e imprensa, mas sua penetração nos

abaixo), vivem em função da Vila Bethânia. É lá que tomam ônibus, fazem compras, seus filhos estudam.

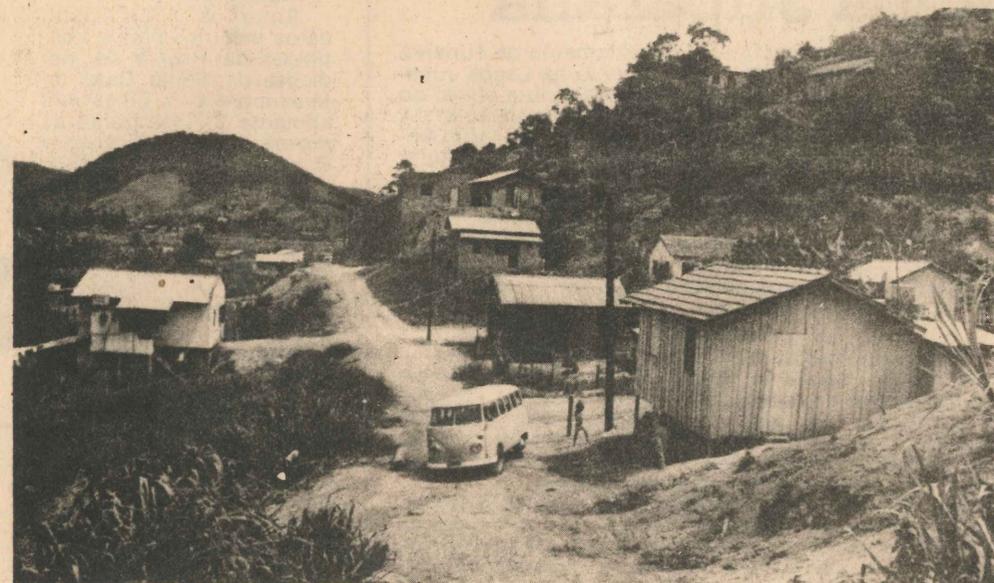
Até há pouco tempo se utilizavam de uma ponte para chegar ao outro Município, mas o prefeito, por motivos inexplicáveis mandou derubá-la. Em seu lugar foi construída uma de madeira, que é levada pelas chuvas, sempre que há enchente. O bairro vive submerso na escuridão e ela — a ponte — tornou-se um ponto frequentado por marginais. "De vez em quando jogam um lá dentro do rio" — fala D<sup>ca</sup>. Maria Conceição, 34 anos, mãe de oito filhos.

Eles só não têm problemas com energia porque esta é emprestada. E mesmo enfrentando estas dificuldades, as famílias pagam uma prestação elevada para o seu rendimento mensal: Cr\$ 3.500 mensais. E a prefeitura ainda cobra cerca de Cr\$ 232 anuais a título de imposto predial e territorial.

## LOTEAMENTOS CLANDESTINOS

Os chamados loteamentos clandestinos (sem aprovação das Prefeituras) proliferam em vários Municípios da Grande Vitória, sem a interferência dos prefeitos, que alegam não poder fazer nada (ver matéria a respeito). Há cinco anos a família Policarpo de Souza comprou oito lotes para dividir entre si, a Cr\$ 25 mil cada, no quilômetro 307, da BR-101-Sul, junto ao bairro de Jucú, em Viana.

A área pertencente a uma antiga cerâmica, transformou-se no deficiente bairro Nova Belém, cercado de mato por todos os lados, ruas esburacadas, postes precários funcionando como rede elétrica. Os moradores até hoje esperam a escritura, quando a maioria já terminou de pagar suas prestações e está de



Nem o proprietário do loteamento Nova Belém tem escritura definitiva.

seu caminhão, mostrou-se um pouco irritado com a reclamação dos moradores do Nova Belém. "O pessoal sem conhecimento às vezes se prejudica e com isso deverá se prejudicar" — reclama. Segundo ele, houve problemas com a escritura da área de 75 mil m<sup>2</sup>, dividida em 185 lotes, que vêm desde 1951, porque o terreno era de outras pessoas.

E quando loteou a área a escritura não se encontrava em suas mãos. "Água eles têm, luz também. A documentação está em andamento, mas a gente não pode fixar um prazo; é bastante complexo isso. Estamos tentando regularizar a situação rápido. Existem outros loteamentos que estão em pior situação" — justifica.

Desde já ele antecipa que não vai poder legalizar toda a área (a lei federal 6.766 exige meio fio, 35 por cento do terreno para equipamentos urbanos e comunitários) "Não vou poder resolver tudo, mas até onde for possível" — garante. Na época em que ele iniciou o loteamento a lei 6.766 ainda não existia, pois é de 19 de dezembro de 1979, mas agora deverá obedecê-la. "Para fazer algo, a gente é obrigado a passar em cima de alguma coisa" — argumenta.

As Prefeituras, pelo contrário, eximem-se de qualquer responsabilidade pela existência dos loteamentos clandestinos, quando podem embargar a venda e exigir o cumprimento das leis estadual e federal. Os prefeitos têm conhecimento desses loteamentos e argumentam que nada podem fazer. O prefeito de Viana, Carlos Magno Pimentel mes-

pelas irregularidades. "O Vicente Santório Fantini tem vários loteamentos irregulares mas não podemos embargar".

Mas a acusação do prefeito perde parte de sua contundência diante da denúncia do deputado Clério Falcão. "O Vicente (Fantini) tem esses loteamentos, mas com a conivência de Joel (Lopes Rogério), que servia de intermediário, quando era vereador. Ele quis me aproximar dos donos dos lotes, quando comecei na luta como vereador. Ele disse que me apresentava ao prefeito e respondi que não aprovo isso não, não apoio corrupção".

O sr. Clério Falcão disse estar disposto a contar tudo sobre o envolvimento do prefeito Joel Lopes Rogério, nesta questão de loteamentos, caso este tente desmentí-lo. Porém, o prefeito, prosseguindo a entrevista, tirou a culpa das imobiliárias, no caso da ausência de infra-estrutura, e mesmo quando o loteamento é irregular. "O morador (comprador) é que deve saber quando vai comprar o lote e procurar a Prefeitura para se informar se o lote está irregular, porque não podemos proibir a imobiliária de vender os lotes".

**Cesan culpa  
Prefeituras**

Cerca de 300 pessoas moram hoje naquele bairro. Muitos trabalham fora e são obrigados a aguardar mais de uma hora pelo único coletivo da Viação Planeta que os serve. Se quiserem chegar mais rápido ao serviço têm que caminhar mais de um quilômetro pela via férrea para chegarem ao Posto 13, onde tomarão o ônibus que vem de Viana. Além disso, a condução é cara, pagam Cr\$ 12 no primeiro e Cr\$ 13 no segundo, o que é muito para eles, que ganham em média o salário mínimo.

Também esta deficiência levou os membros daquela comunidade a endereçarem uma carta ao proprietário da Viação Planeta, sr. Floriano Mendonça, pedindo melhoria no serviço de transporte, explicando-lhe que (...) dado o aumento populacional, os ônibus que por ali trafegam (?) estão sendo deficientes e os moradores permanecem muitas horas nos pontos sem que consigam condução".

#### TRANSFERÊNCIA DE DONO

Esta situação perdura desde que, há seis anos, o sr. Cecílio Laudelino para lá se mudou. Os lotes de 300 m<sup>2</sup> que custavam Cr\$ 50 mil, hoje oscilam entre Cr\$ 130 e Cr\$ 140. A antiga dona do loteamento, a Soteco — Sociedade Técnica de Comércio Ltda —, transferiu, para a Imobiliária Vacan, os lotes que restavam, ficando sob a responsabilidade do deputado e presidente do Partido Popular, sr. Hugo Borges, o atendimento das cláusulas firmadas com os antigos compradores, segundo o sr. Cecílio Laudelino. Este tipo de transferência de responsabilidade é comum no meio imobiliário, o que deixa os moradores sem saber a quem recorrer. "Fazem os loteamentos clandestinos, empurram o povo com a barriga e quando recebem o dinheiro deixam ele na mão, desaparecem. Tem comunidades de homens passivos, mas existem aquelas que exigem seus direitos. Mas quando procuram as imobiliárias estas ameaçam eles com a polícia, com bate pau, como aconteceu na Serra — o prefeito (José Maria Feu Rosa) coagiu certos moradores" — denunciou o sr. Clério Falcão.

A falta de infra-estrutura dificulta o desenvolvimento da comunidade e impede as famílias de encontrarem uma saída para os seus problemas. Grande parte dos homens que moram no bairro Vista da Serra chegam ao trabalho por volta das dez da noite. E as mulheres não podem trabalhar com medo de serem atacadas. "Homem enfrenta qualquer coisa, mas mulher, é mulher..." — comenta Zeni Almeida Weber, 22 anos, dois filhos, grávida do terceiro.

Os moradores daquele bairro tomam o ônibus Serra na rodovia BR-101-Norte, distante muitas vezes mais de três quilômetros de sua residência. Atravessam terrenos desocupados, ruas escuras e cobertas de mato para chegarem ao ponto. Os coletivos saem de manhã com o medo de serem dependurados. A noite o medo de assalto associa-se ao de assom-

prema, mas sua penetração nos meios populares ainda é mais eficiente através da propaganda nas ruas: kombis com alto falantes, carros de vendedores com cartazes estacionados em locais de grande trânsito, distribuição de folhetos. "Quando vim comprar, a imobiliária fazia propaganda na rua, garantindo água, luz e telefone" — informa Roque Rossi, 28 anos, operador de máquinas na Braspérola, pai de um filho.

Entretanto, o loteamento Vila Rica é acidentado demais, os poços depois de 20 metros de perfuração encontram a barreira das pedras. As mulheres são obrigadas a descer o morro para pegar água em latões de 20 litros, duas vezes por dia. Às vezes elas num rasgo de ódio, como aconteceu na Vila Bethânia, em Viana (o bairro Vila Rica fica na divisa) arrebentam os canos da rede d'água, como vingança.

Os prefeitos, por outro lado, não contribuem para avaliar a carga de deficiências que se acumulam nas costas daquelas famílias. Os poucos moradores do bairro Vila Rica, em Cariacica, devido à distância que os separa do bairro Cruzeiro do Sul (mais de três quilômetros ladeira

de pagar suas prestações e está de posse apenas do Contrato de Promessa de Compra e Venda. "A providência imediata é a escritura, porque temos só o recibo, que não vale nada" — disse o presidente do Movimento Comunitário de Jucú, sr. João Policarpo de Souza, 40 anos, seis filhos.

O proprietário Vicente Nunes de Oliveira já não recebe os compradores. "Muitas vezes ele se esconde da gente e numa dessas vezes em que eu o encontrei, começamos a conversar e nos alteramos. No final ele disse: vocês se virem, eu não sou Deus prá olhar prá vocês (sic)" — conta João Policarpo.

Os problemas do bairro Nova Belém são assim mais graves. O sr. Vicente Nunes de Oliveira, afirm de contornar o problema da energia elétrica construiu uma rede utilizando o transformador da antiga cerâmica. "Estamos dando em cima dele para colocar energia, porque isso aqui é gambiarra. O próprio dono do loteamento pôs os postes (de eucalipto) e fez as ligações; — nós só pudemos para dentro de casa" — explica João Policarpo.

Mas o sr. Vicente Nunes, encontrado no bairro Jucú, quando saía em

Viana, Carlos Magno Pimentel mesmo enumerou três deles em seu Município: Caxias do Sul, Jucú (Nova Belém) e loteamento Anchieta.

"Não temos nenhuma responsabilidade, a imobiliária é responsável pelo loteamento dela. Só aprovo dentro dos requisitos da nova lei", desvencilhou, acrescentando que a Prefeitura não pode interceder, porque as novas exigências legais encareceram em demasia o preço dos lotes e são poucas as pessoas que poderão adquiri-los dentro dos novos padrões.

O impasse a que chegaram imobiliárias e compradores, só tem uma saída, no seu entender. É os moradores pararem de pagar as prestações. "O povo com contrato é que tem que se reunir e depositar o dinheiro no banco; não pagar nada. Mas deve constituir advogado e ir à justiça, porque 90 dias sem pagar, leva-os a perder o direito sobre o lote" — sugere.

#### ACUSAÇÕES E ACUSAÇÕES

Já o prefeito de Cariacica, sr. Joel Lopes Rogério, sem esperar a indagação do repórter sobre quem são os donos dos loteamentos clandestinos (?) em seu Município, acusa um político de ser um dos responsáveis

## "Existe alguma corrupção?"

**Entrevista com o sr. Marinho Nogueira, que fala sobre a corrupção nos loteamentos, dificuldades encontradas pelos loteadores e qual é a solução para o impasse criado pela falta de infra-estrutura nos loteamentos.**

**Sobre Cesan e Escelsa:** Acho que o Governo está sem dinheiro e cheio de problemas na área urbana de cada Município. Está tudo para ser feito e ele não tem dinheiro para executar os projetos. Se não dão conta nos bairros sem infra-estrutura, que dirá fazer infra-estrutura nos loteamentos.

— A solução que eles encontraram foi jogar a infra-estrutura de obras em cima dos empresários, que se subentende são os que ganham dinheiro com a coisa. O que acontece é que os empresários, para fazerem as obras que são necessárias nos lotes, dependeriam de mais alguma coisa do que a venda dos lotes.

— Dependiam de uma verba extra sobre a venda dos lotes, para que eles não fossem tão aumentados e não houvesse quem tivesse poder aquisitivo para comprá-los. Só o Estado tem esses recursos, que são os impostos cobrados sobre os lotes, coisa que os empresários não podem fazer, pois está a cargo da Prefeitura. Precisaria que os impostos fossem transferidos para eles.

— A Cesan e a Escelsa não têm interesse em loteamentos. Mesmo se você pagar a luz e os postes e doar para a Escelsa não interessa a ela: ela tem necessidade daquela energia onde muitas vezes não vai ser utilizada por ninguém. Ela não faria isso porque cinco/seis anos depois o loteamento ainda não estaria habitado. Ela precisa utilizar essa energia, sendo que colocá-la custará dinheiro.

#### FALTA DE INTERESSE

— Ela (a Escelsa) é a primeira a amarrar. Por isso é que você não pode pensar em fazer a infra-estrutura primeiro para vender depois. E preciso esperar a Cesan e a Escelsa terem disponibilidade técnica para irem a esses lugares. Não serão feitos daqui pra frente loteamentos para a classe de renda baixa. Mesmo se você tiver intenção de beneficiar os loteamentos vai encontrar dificuldade com as prefeituras e órgãos

públicos que não terão condições de colocar a infra-estrutura.

**Sobre a falta de infra-estrutura:** Ficou esse impasse, porque tem de onerar demais o lote e nós não podemos fazer operações bancárias pelo Banco Central. Temos de ficar com os títulos em carteira, que não podem ser utilizados para desenvolverem as obras de infra-estrutura.

— Depois, você sabe que, quando o loteador faz toda a infra-estrutura, constrói um bairro rapidamente. Mas aí começa o problema do loteador; eles (os compradores) param de pagar, porque o comprador não tem poder aquisitivo e aí se forma um novo quadro: o da pessoa que se apossa do terreno. A partir do momento em que ela atrasa três prestações, cancelamos a posse (compra do terreno) dela. É ela passa a ser uma invasora.

— A solução para o loteador seria a classificação do loteamento: uma infra-estrutura de acordo com a sua classificação: dividida em mais ou menos três tipos de loteamentos:

1 - **Loteamento Turístico:** É aquele onde a loteadora poderia fazer toda a infra-estrutura, porque os lotes suportam os preços.

2 - **Loteamento Popular:** Teria de ter o mínimo de infra-estrutura possível para não onerar, nem o loteador nem o comprador.

3 - **Lotes Médios:** Teria a metade da infra-estrutura necessária.

O sr. Marinho Nogueira justifica essa classificação dizendo que se o comprador de baixa renda não tiver um terreno "barratinho para ele botar o barraco dele vai invadir, e com isso o direito de propriedade vai ser posto em risco. E preciso que exista este tipo de loteamento com pequenas estruturas tem que haver".

— Ai sim, que o empresário seja obrigado a fazer, mas dentro desse esquema de diversificação de tipos de loteamentos, mas ele não vai ter para fazer. Evidentemente que tudo aquilo que a pessoa promete e não cumpre, as pessoas passam a não acreditar nela. De qualquer modo vai haver no mercado uma eliminação daqueles que não conseguiram realizar a infra-estrutura prometida.

**Sobre loteamentos clandestinos:** Con-

sidero ilegal desde, que você venda uma coisa e não a registre nos órgãos oficiais, porque não vai poder dar escritura — então você não vendeu nada. Acho que o Governo deveria intervir, já que o mal está feito, dando legalidade a esses terrenos, para que os compradores não fiquem feridos no seu direito. Se já existe o fato consumado, o jeito é legalizar o terreno.

— A solução é fácil, mas é a solução única. Em São Paulo legalizaram muitos loteamentos, porque prender loteador não seria a solução. Qual é a solução, prender ou legalizar?

— Mas este não seria um precedente que terminaria incentivando a ilegalidade? foi-lhe indagado.

— É um precedente sério mas deveria ser aberto.

— Esta é a solução para o loteador. E qual é a saída para o comprador, que não tem a quem recorrer?

— O comprador não tem solução alguma. Ele ainda não se revoltou porque também está ganhando (sic), fez um investimento naquilo que comprou. E ficou com um patrimônio que, com a inflação que está aí, termina sendo um bom negócio.

**Sobre os chamados "presentes" no mercado imobiliário:** Em alguns casos existem. Mas existe corrupção no meio imobiliário, como existe corrupção, advogado corrupto, político corrupto. Mas não é a regra, é uma exceção. Estou admitindo que existe alguma corrupção, mas é uma exceção. Dentro desse contexto existem pessoas que querem se aproveitar, mas é a exceção.

— Por exemplo, um homem que é Prefeito, o doutor Américo Bernardes, não pode ser incluído numa situação dessa nunca, aceitar um presente de um loteador. Existem alguns casos de corrupção mas não são todos, seria o fim do mundo.

— Mas o senhor citando apenas o prefeito de Vila Velha, deixa aberta a possibilidade dos outros Prefeitos aceitarem "presentes", sua intenção é essa?

— Não, estou citando o doutor Américo Bernardes, como poderia citar outros. O sr. Viana (Carlos Magno Pimentel), nunca fiz negócio com ele, e o da Serra (José Maria Feu Rosa) não posso falar mal dele.

— Em alguns lugares não temos condições de atender de imediato, disse o Relações Públicas, Elleyson de Almeida, respondendo nesta entrevista pela Cesan — Companhia Espírito-Santense de Saneamento, sobre a demora da empresa em fazer as ligações d'água nos loteamentos sem infra-estrutura.

"Estas áreas terão de esperar, porque o processo de ligação de água depende da ampliação da rede e da capacidade de endividamento da empresa para realizar essa infra-estrutura. Antes temos de fazer projetos e encaminhá-los ao BNH" — acrescenta.

No projeto deve constar o tipo de adutora, sua capacidade de litros por segundo, especificação do material utilizado e o financiamento para construção, montagem e assentamento da rede adutora. Feito isso é encaminhado para os órgãos técnicos do BNH para liberação do financiamento das obras. "Estas providências nunca chegam antes de seis meses" — esclarece.

#### FALTA DE ESCRÚPULO

O sr. Elleyson de Almeida, que não permitiu ao repórter entrar em contato com a Diretoria Técnica da Cesan, dizendo que o Setor de Relações Públicas existe para isso, desmente que a companhia tenha culpa no caso da falta d'água nos loteamentos carentes da Grande Vitória. Isto, no seu entender, é culpa das próprias prefeituras, que não poderiam autorizar a abertura de loteamentos antes do projeto de rede de água ser aprovado pela Cesan.

"Ninguém pode aprovar loteamento antes que tenha a solução de água, energia e calçamento. E tem Prefeitura que não está seguindo esse processo", frisa. Os loteadores, quando vendem terreno sem antes dotar a área de infra-estrutura, de modo a permitir a sobrevivência dos compradores; não estão usando de boa fé. "É um problema de escrupulo de cada um. Se eu estou exigindo alguma coisa e alguém não está dando, alguém está faltando com o escrupulo", vocifera.

Devido a esta falta de confiança é que a empresa não executa parte da rede para facilitar a vida dos moradores, depreende-se de sua argumentação: "Quando você faz um planejamento já tem que ter tudo. Quem vai garantir que, depois de determinado momento, ela (a imobiliária) não vai parar de vender os lotes? Temos de pensar no loteamento todo e não em parte".