

Lei de loteamentos tornou-se ficção no mercado imobiliário

AJ07439

Por Cloves Geraldo
Fotos: Eneas Mateus

Há dois anos atraída pela propaganda feita no rádio pela Direção Empreendimentos Imobiliários S/A, Irene Gomes de Oliveira comprou por Cr\$ 40 mil um lote de 300 m², no bairro Bom Pastor, em Viana. A imobiliária prometeu que dentro de três meses haveria água e luz. Hoje a Direção está indo a falência, a estação da Escelsa está a 200 metros de sua residência e ela toma água de poço.

A lei, ora a lei. Este é o lema dos envolvidos nos empreendimentos imobiliários na Grande Vitória, onde a Lei Federal número 6.766, de 19 de dezembro de 1979, é apenas uma ficção; poucos levam-na a sério. Imobiliárias, prefeituras, órgãos públicos, como a Escelsa e a Cesan, responsáveis pelo fornecimento de energia elétrica e água, consideram antes a necessidade de se ter contribuinte/morador em primeiro lugar, para depois implantarem a infraestrutura exigida pela lei.

Em consequência, como não poderia deixar de ser, as maiores vítimas dessa irregularidade terminam sendo os compradores/moradores, que adquirem um lote para solucionar o seu problema de moradia, devido ao alto preço dos aluguéis, e arranjam um problema. Os jornais noticiam diariamente os problemas por eles enfrentados, que vão desde a falta de água e luz, passando pela carência de transportes, até a ausência de escolas, postos médico e policial.

CRESCIMENTO URBANO
Tereza Brás de Grijó, 23 anos,

A expansão urbana provocou na Grande Vitória o surgimento de loteamentos irregulares e sem infra-estrutura. Seus moradores, que devido ao alto preço dos aluguéis, procuraram solucionar seu problema de moradia, compraram, ao invés disso, problemas aparentemente insolúveis devido à falta de a quem recorrer para exigir o cumprimento daquilo que consta do contrato assinado com as imobiliárias. Os órgãos públicos, quando procurados, culpam as

imobiliárias por não atenderem os mecanismos legais, e elas realmente não os atendem, pois a lei que exige que nenhum loteamento seja aprovado sem infra-estrutura não distingue a ninguém. Mesmo as prefeituras fogem à sua responsabilidade, porque são elas as responsáveis pela aprovação dos loteamentos em condições irregulares. Nesta série de duas reportagens mostramos porque estas deficiências persistem.

de Souza andava pelo quintal de sua casa, quando foi picada por uma cobra. O seu lote é cercado de colônia alto, que cobre a maioria das ruas e dá um aspecto de roça ao bairro Nova Belém, situado no quilômetro 307 da Rodovia BR-101, em Viana, próximo ao bairro Jucu.

A lei Federal número 6.766 em seu artigo 4º, parágrafo 2º, do tomo IV, esclarece a natureza dos equipamentos que um loteamento deve ter para ser aprovado e só então ser vendido. "Considerando comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares. Parágrafo único: Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado".

A maioria dos loteamentos não segue o estipulado em lei. Mas aqueles que já faziam constar do contrato a infra-estrutura básica à vida dos moradores, deixaram uma margem de direito para eles, que se



O sonho concretizado da casa própria vale o sacrifício da falta d'água e luz.



As casas são paupérrimas e o loteamento descuidado

quando do início do fornecimento da energia, toda a rede por ela construída. E a Cesan, para aprovar o projeto de loteamento, exige a construção das redes de esgoto e água.

O sr. Luiz Heliodoro Sarlo, diretor da Empreendimentos Imobiliários Terra Grande, vê na Cesan o maior impedimento para a pronta implantação de infra-estrutura nos loteamentos. Existe, no seu entender, uma contradição entre as suas exigências e a realidade urbana. A empresa não pode exigir a construção de uma rede de esgoto pelas imobiliárias, pois nem ela tem uma rede de captação para serem feitas as ligações.

"Ela — a Cesan — não tem condições de realizar o saneamento básico dentro do Estado, então não pode exigir rede de esgoto em regiões onde a rede não chega. A empresa pode ter vontade de fazer, mas falta-lhe dinheiro. Porém, ela só faz investimento onde o retorno é imediato" — explica. Já a Escelsa, que a partir do próximo mês (ver matéria a resumo) pretende modi-

metro quadrado de terra distante cin-

Tereza Brás de Grijó, 23 anos, mãe de uma menina de um ano, descia o morro em direção a sua casa com um latão de água na cabeça; há 30 dias, quando escorregou e quebrou o pé. O terreno do bairro Vila Rica, em Cariacica, onde mora, é acidentado e os poços, quando perfurados, atingem as pedras, obrigando a todos os moradores descerem uma ladeira para se abastecerem d'água na casa de uma vizinha. Uma sua amiga, encontrou-a caída no chão depois de algum tempo. Ela teve de suportar a dor até o marido chegar para levá-la ao hospital.

Nos últimos anos os problemas dos compradores/moradores vêm se agravando. Não encontram ressonância para eles em nenhum lugar. As imobiliárias, que recebem de antemão, quando da entrada e das prestações, as importâncias correspondentes à infra-estrutura, não executam-nas. A Direção Empreendimentos Imobiliários S/A, fez constar na primeira cláusula do Contrato de Promessa de Compra e Venda que já estão "incluídos no referido preço (do lote), a importância relativa aos serviços de: colocação de meios-fios no loteamento, captação e reserva d'água para uso comum e energia elétrica no loteamento".

Mas a Lei Federal número 6.766 estipula que "antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, ou do Distrito Federal, quando for o caso, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado os lotes, do sistema viário, dos espaços e das áreas reservadas para equipamentos urbano e comunitário, apresentado, para este fim, requerimento e planta do imóvel (...)".

BURLANDO A LEI

Depois de ter saído do hospital onde teve um bebê, Dalvina Madalena

vida dos moradores, deixaram uma margem de direito para eles, que se levados à Justiça lhes dará ganho de causa. É o caso do já citado loteamento Bom Pastor, da Direção Empreendimentos Imobiliários S/A, cuja venda começou há quatro anos.

Existem exemplos ambíguos e hilariantes. As imobiliárias, tentando cativar de qualquer jeito os compradores, introduzem cláusulas que ficam entre o **nem sim nem não**, muito pelo contrário, é o medo de assumir responsabilidades ou perder o comprador em potencial. A Sociedade Técnica de Comércio — Soteco — colocou o seguinte artigo:

"(9º) — A vendedora promete, sem compromisso, intervir junto aos poderes administrativos Municipais, Estaduais e Federais, para o beneficiamento da(s) área(s) loteada(s) com finalidade de instalação do serviço de água, luz, calçamento, etc... Entretanto, os moradores hoje não tem a quem recorrer, pois como é típico no mercado imobiliário, a empresa vendeu o loteamento para outra imobiliária, ficando a cargo do deputado e presidente do Partido Popular, Hugo Borges, resolver o problema. Este, porém, não é encontrado em lugar nenhum, segundo o presidente da Associação dos Moradores do Bairro Soteco-Areinha, Cecílio Laudelino Egidio.

MERCADO SELVAGEM

Mãe de oito filhos, o mais novo com nove dias, Maria Conceição, de 34 anos, logo que mudou, há um ano, para o bairro Vila Rica teve sua casa assaltada. Ainda existem, passado esse tempo, poucas residências. E as que foram construídas estão distantes uma das outras, escondidas muitas vezes pelo colônio. "Num mato igual a esse aqui só tem que ter ladrão" — sentencia Maria Conceição, que mesmo em estado de



Tereza Brás de Grijó quebrou o pé quando buscava água

pos-gravidez, é obrigada a buscar água morro acima, porque o poço furado pelo marido atingiu a rocha.

A proliferação de loteamentos na Grande Vitória é consequência da explosão urbana. Somente nos últimos três anos surgiram no município da Serra 101 loteamentos que ocupam uma área aproximada de 121.200 milhões de m² de terra. Em Cariacica este número sobe para 161 loteamentos que se estendem por uma área de cerca de 96.600 milhões de m².

A média de área dos lotes é de 300 m², com preços variáveis entre Cr\$ 60 mil e Cr\$ 250 mil, dependendo do bairro. José Venturini, um dos proprietários da Imobiliária Globo, de Cariacica, conta que uma área para ser loteada precisa ter mais de um alqueire, para atender às exigências legais, tanto federais quanto estaduais. Hoje, naquele Município, o

metro quadrado de terra distante cinco quilômetros de Campo Grande custa entre Cr\$ 100 e Cr\$ 180.

Venturini critica as exigências da Lei 6.766, que obriga a imobiliária a destinar parte da área do loteamento para os equipamentos comunitários e urbanos. O artigo 4º, parágrafo 1º, diz: "A percentagem de áreas públicas previstas no inciso I deste artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial, cujos lotes forem maiores do que 15.000 m² (quinze mil metros quadrados) caso em que a porcentagem será reduzida".

MEDO DE COMPRAR

Em muitos bairros os moradores/compradores já perderam a paciência. Zeni Almeida Weber é um deles. Desde que se mudou há dois anos para o bairro Vista da Serra, no município da Serra, que vem ouvindo promessas da Imobiliária Dalla Bernardina de que logo teria água. Nada disso aconteceu, o que o revoltou. Estão botando água no lado de baixo, mas se botarem água só la embaixo vamos quebrar a tubulação todinha, porque lá ainda se pode furar poço, mas no morro não".

Além do previsto na lei 6.755, os órgãos públicos como a Cesan e Escelsa, também têm normas a serem cumpridas pelas imobiliárias e nisto reside a maior controvérsia. José Venturini acusa-as de serem os maiores impedimentos existentes no mercado para o atendimento imediato daquilo que foi prometido aos compradores. "O problema das imobiliárias na Grande Vitória é a Escelsa e a Cesan, não fosse isso o resto sairia tudo certo, porque as imobiliárias não aguentam suas exigências", afirma.

A Escelsa, até janeiro deste ano, cobrava 12 por cento das imobiliárias, sobre o projeto de eletrificação dos loteamentos. Elas tinham que fornecer os transformadores que custam em torno de Cr\$ 80 mil cada, os postes adquiridos a Cr\$ 36 mil a unidade, a fiação e fazer o rebaiamento, tendo que doar à Escelsa,

imediato", explica. Já a Escelsa, que a partir do próximo mês (ver matéria a respeito) pretende modificar o seu sistema, mereceu de sua parte os melhores elogios, ao tomar conhecimento de que ela abrirá mão dos 12 por cento cobrados sobre o valor do projeto e permitirá a construção da rede elétrica por etapas.

"As modificações foram excelentes, vão dar maiores condições de atendimento de energia elétrica a regiões que não esperavam que isso fosse ocorrer. Eu considero o problema da luz o mais importante, mais do que o da água, porque este, os moradores resolvem furando um poço, apesar de isto também não ser certo", acrescentou.

CRIANÇAS BARRIGUDAS

Sentado numa confortável cadeira estofada no gabinete do deputado Clério Falcão, o sr. Cecílio Laudelino Egidio trazia numa pasta os problemas que afligem o seu bairro. E diz, num misto de ódio e compaixão: "Com a água a gente até num importa, tomamos água de poço, mas a luz ao menos, ela seria importante que ligassem. Agora escrevemos uma carta ao secretário de Saúde (Gélio Farias) para mandar analisar a água. Tenho um filho que está com a boquinha cheia de bolhinhas, as crianças tudo lá estão assim. Tem um vizinho que tem um monte de filhos, uns seis, os meninos tão doentinhos, barrigudinhos por mode a água".

Enquanto os compradores são obrigados a enfrentar o jogo das imobiliárias sem ter como sair dele, sofrendo pressões, conforme denunciou o deputado peemedebista Clério Falcão, as prefeituras eximem-se de qualquer culpa pela ausência de infra-estrutura nos novos núcleos habitacionais.

Obs. A segunda é última reportagem desta série será publicada na próxima terça-feira. Nesta, publicaremos as denúncias do deputado Clério Falcão e do prefeito de Cariacica Joel Lopes Rogério entrevista com o presidente da Ademi, sr. Marinho Nogueira, e as condições de vida dos moradores dos bairros sem infra-estrutura.



Nova Belém, um amontoado de casas sem infra-estrutura

Escelsa não cobrará mais por projetos

A partir da segunda quinzena de fevereiro, a Escelsa deixará de cobrar 12 por cento sobre o valor do projeto de eletrificação dos loteamentos, deixando a cargo das imobiliárias a contratação de uma empresa particular para executar os serviços de acordo com as normas por ela estabelecidas.

A empresa permitirá também, ao contrário do que ainda ocorre, a construção da rede elétrica dos bairros em formação por etapas. Estas resoluções foram tomadas

pela empresa no princípio deste mês, segundo o diretor de Engenharia, Filemon Tavares, faltando alguns detalhamentos finais para o seu anúncio definitivo.

De acordo com o sr. Filemon Tavares, as medidas foram adotadas para ampliar o mercado de trabalho dos engenheiros eletricitas no Espírito Santo e possibilitarem o atendimento imediato dos moradores dos bairros em formação que ainda não têm energia elétrica.