

Governo busca solução para loteamento abandonado

AJ07473

Fotos de Gildo Loyola

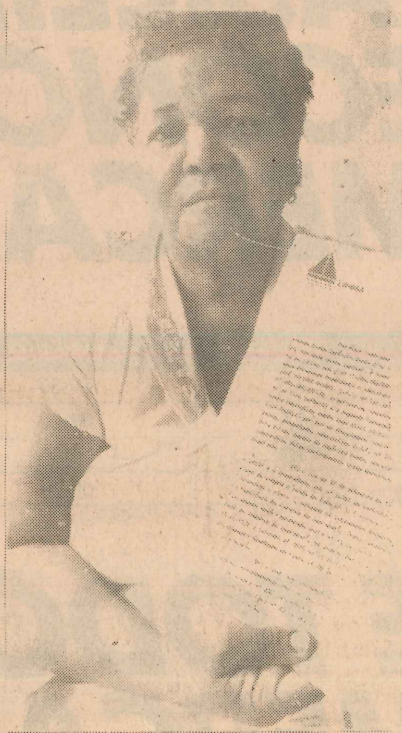
Cláudia Feliz

O processo de liquidação pelo qual a Companhia de Melhoramento e Desenvolvimento Urbano (Comdusa) vem passando, além de se refletir na privatização da rodoviária — já efetivada — e do sistema aquaviário — marcada para o próximo dia 1º de julho — traz à tona outra questão: a busca de alternativas para o caso Emesa — Empreendimentos Minas-Espírito Santo S/A, com 99% de suas ações em poder da companhia. A única razão de existência da Emesa — criada por um grupo de empresários mineiros em 1964, mas desde 1969 com controle acionário em poder do Governo do Estado — chama-se loteamento Praia do Sol, com 5.302 dos seus 9.486 lotes vendidos a incautos, que acreditaram num projeto de urbanização até hoje não executado. O local, que seria a "Cidade do Sol" — projeto que nunca saiu do papel — para complicar ainda mais a situação dos compradores, teve grande parte de sua área desapropriada em junho do ano passado, pelo Governo, em nome de interesses ecológicos. Mas o secretário de Transportes e Obras Públicas, João Luiz Tovar, garante que todos poderão ser indenizados, pondo fim a uma história que se arrasta há quase 30 anos.

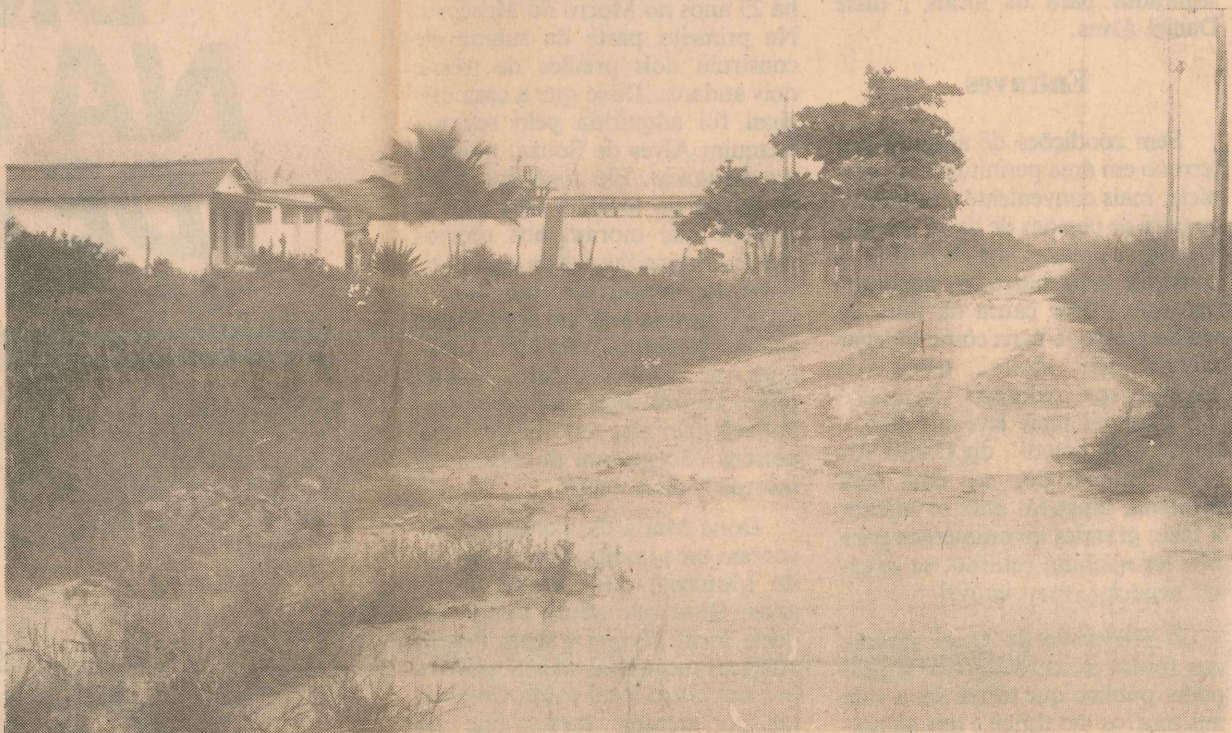


Criado em 1964 numa área de 5 mil lotes, as margens da rodovia, o Praia do Sol abrigaria a Cidade do Sol, mas o projeto nunca saiu do papel

Como uma empresa 'fantasma', a Emesa está desativada, embora disponha de seis funcionários — um deles cedidos pela Comdusa — com uma folha de pagamentos orçada em Cr\$ 409.022,37. Possui um presidente, um diretor-administrativo e financeiro e mais quatro servidores. Desde o final do Governo Eurico Vieira de Rezende a empresa não vende um só lote, ao contrário do que acontecia até então. Foi em 1964 que um grupo de empresários de Minas Gerais lançou o empreendimento Praia do Sol, 'plantado' numa área de 6.389.579,00 metros quadrados, no município de Guarapari. Em poder do grupo a Emesa vendeu 1.100 lotes, até que em 1969, através da Empresa Capi-



Alice: "Foi tudo um sonho"



No loteamento Praia do Sol falta quase tudo de infra-estrutura: não existe água e as ruas estão intransitáveis

1969, através da Empresa Capixaba de Turismo (Emcatur), o Governo do Estado adquiriu seu controle acionário.

— Seria com a Emesa que o Governo de então viabilizaria um sonho que seu idealizador, José Carlos Monjardim Cavalcanti, até hoje não admite como faraônico: a implantação da Cidade do Sol, um projeto integrado para instalação de um pólo urbo, Agroindustrial e turístico, voltado para a despolarização de Guarapari, e que, implantado, abrigaria 80 mil pessoas. “Era arrojado demais para a época, e ainda hoje para quem pensa o turismo de forma pequenã”, diz ele.

Rodovia

A Cidade do Sol integraria o que foi previsto no Plano de Desenvolvimento Turístico da Faixa Radioativa do Estado, que resultou, segundo o ex-presidente da Emcatur, José Carlos Monjardim, na rodovia do Sol e na “descoberta” e desenvolvimento de diversas praias, rumo ao Sul. Mas a cidade, que encantou muita gente no projeto de autoria do urbanista e arquiteto Harry J. Cole, não saiu do papel.

A Emesa, na época, teria custado ao Governo, incluindo o projeto Cidade do Sol, 1 milhão e meio de cruzeiros — só o loteamento saiu por 300 mil, pagos em 18 meses. “A proposta era vender desenvolvimento e não lotes. Só na fase de construção da cidade seriam gerados 12 mil empregos”, diz José Carlos Monjardim, que se diz, hoje, com “a consciência tranquila” — embora não deixe de admitir que também se sentiria lesado se tivesse comprado lotes na região, em função de todas as promessas que não se cumpriram.

“Não houve um golpe premeditado”, diz ele, “mas um reflexo do acaso. Nesse país o grande entrave é a descontinui-

dade administrativa”. José Carlos Monjardim refere-se ao fato de o projeto, feito pela Emcatur, não ter se viabilizado a partir da transferência do capital acionário da Emesa para a Comdusa, em 1975. A Emcatur não vendeu lotes; as transações foram feitas quando a Emesa mudou de ‘mãos’. Monjardim diz que até o grupo Fiat se interessou pelo projeto, mas o negócio não evoluiu porque, ao invés de 80 milhões, a Comdusa quis por ele 120 milhões de cruzeiros. “Por que a área não foi urbanizada? Isso desmoraliza o sentido da administração do Governo”, frisa o ex-presidente da Emcatur, ainda hoje técnico do Governo do Estado.

‘Elefante branco’

A mesma sensação de Monjardim tem o corretor de imóveis José Renato Gomide, 45 anos, dono de mais de 10 lotes na região, adquiridos em 1977, quando a Emesa, já ligada à Comdusa, fez um remanejamento para melhorar o aspecto urbanístico do loteamento — prometendo, na ocasião, obras de urbanização que se limitaram, num pequeno trecho, à instalação de alguns meios-fios e lançamento de uma fina camada de asfalto, hoje praticamente inexistente. “O Governo encampou um verdadeiro elefante branco”, diz Gomide, que representa os interesses de proprietários de mais de mil lotes e ainda mantém o bom humor ao comentar o assunto. “A Riviera Francesa fica longe de tudo o que nos prometeram em relação ao loteamento”, diz ele, irônico.

Morando no local desde 1969, consumindo uma água de poço “da cor de Coca Cola”, Alice Pacheco, 62 anos, lembra-se muito bem quando, em 1964, comprou o que para ela, cabeleireira em Ipatinga, Minas Gerais, seria um verdadeiro sonho. A própria Alice, que mora na quadra 253, onde existem mais três casas, e que só

conseguiu desfrutar de luz elétrica depois de “sete anos de muita luta”, também admite ter vendido muitos lotes, entre Ipatinga e Coronel Fabriciano.

Até da Grécia

“O material de divulgação era lindo. Mostrava pista de pouso de avião, lugar de ancorar barcos...”, diz ela que, embora garanta ainda alimentar o sonho de residir num loteamento “perfeito”, deixa escapar seu desalento, ao admitir: “Acho que nem meus netos vão aproveitar tudo aquilo que me prometeram para essa Praia do Sol”. Dona Alice diz que, principalmente no verão, é que os proprietários de lotes visitam o local. Muita gente já morreu e, então, quem chega são os interessados na preparação do inventário.

“Eu mando o pessoal lá pra Emesa”, diz ela, garantindo já ter sido procurada até mesmo por um comprador que veio da Grécia”. É gente do Rio, São Paulo, Recife e muito mineiro”, comenta, fazendo questão de ressaltar a beleza quase intocável das praias da região, como a do Ulé, preferida dos surfistas. “A gente fica esperando, porque eles dizem que o Governo é que pode resolver”.

Nas mãos de dona Alice, o contrato de compra dos dois lotes por ela adquiridos, onde na cláusula nona lê-se o seguinte: “Correrão por conta da vendedora as despesas com as seguintes obras de urbanização, que se obriga a realizar no loteamento: a) serviços de terraplanagem e desmatamento; b) abertura de ruas e avenidas, com revestimento primário de seus leitos e assentamento de meios-fios; c) abastecimento de água (captação e adução), energia elétrica e arborização. Só um pequeno trecho foi beneficiado com os itens a e b, que o tempo já se incumbiu de destruir parcialmente. Um caso típico de desrespeito aos direitos do consumidor.

Área é desapropriada

O Decreto 4.422-E, de junho do ano passado, que recebeu nova redação no documento 4.775-E, deste ano, definiu a desapropriação do loteamento Praia do Sol, da Emesa, levando em consideração interesses ecológicos. Mas a extensão da área desapropriada ainda vem sendo levantada porque o decreto não a especificou, segundo afirma o liquidante da Comdusa, José Antônio Colodetti, encarregado de extinguir a companhia, e apresentar alternativas para a Emesa, de quem a Comdusa detém 99% do capital acionário.

Ainda não há uma definição sobre os rumos da empresa. Colodetti, assim como o secretário de Transportes e Obras Públicas, João Luiz de Menezes Tovar, admite que o atual Governo quer solucionar o problema e que uma das alternativas seria a indenização dos compradores dos lotes. Mas o processo, o liquidante admite — e que inclui a própria empresa, ainda dona de muitos lotes em Praia do Sol — não é simples.

Megalomania

Colodetti, que prefere não falar “sobre o que passou”, não se furtou, porém, em comentar o que teria sido reflexo da megalomania de uma época — o loteamento adquirido pelo Governo para a implantação de um grande projeto turístico. A Emesa está desativada, diz ele, não dá assistência aos compradores. Mantém-se, apenas, por uma obrigação legal — a empresa não pode “desaparecer” da noite para o dia.

O liquidante, de poucas palavras, não admite que pessoas foram lesadas “comprando gato por lebre”. Diz que o destino da Emesa está, muito mais, ligado à desapropriação da área do que, propriamente, à liquidação da Comdusa. E como o processo de liquidação ainda não o levou aos arquivos da empresa, também não tem resposta para uma pergunta aparentemente simples: onde foi aplicado o dinheiro arrecadado com a venda dos mais de cinco mil lotes,

dos 9.486 definidos no loteamento?

Dos quatro módulos projetados, só um foi beneficiado com terraplanagem, abertura de ruas e um revestimento primário de pavimentação, que só apresenta, hoje, resquícios. Uma das proprietárias de lotes na região, Alice Pacheco, diz que há muito tempo vem reivindicando a correção de uma depressão que faz a água acumular na entrada de sua rua.

José Geraldo Gomide, também proprietário de lotes no local, diz que irá à Secretaria Estadual para Assuntos do Meio Ambiente (Seama) se informar sobre a desapropriação. Quer ser indenizado. À exceção dos lotes que lhe restaram, a Emesa, aparentemente, não dispõe de recursos. Por isso, cogita-se, até mesmo, a possibilidade de a Comdusa lançar mão do que lhe resta, em termos de patrimônio, para indenizar os compradores.

Alternativa

A companhia está em processo de liquidação há aproximadamente dois meses e Colodetti ainda não tem idéia de quanto tempo ainda necessitará para concluí-lo. Em 20 dias, ele espera ter pronto um plano de liquidação. O liquidante explica que a Comdusa dispõe de quase 150 funcionários e que, pelo edital de privatização do sistema aquaviário, a empresa vencedora, Pisa Engenharia, deverá absorver os 43 marítimos. Os demais servidores, com a extinção da companhia, deverão ser remanejados para outros órgãos governamentais.

Como detém 99% das ações da Emesa, a Comdusa terá que definir o destino da empresa. Há a alternativa de venda de suas ações, mas a indenização dos compradores de lotes não está descartada. Para tanto, a Comdusa dispõe de um patrimônio razoável: 50 mil metros quadrados de área vendável na Enseada do Suá, em Vitória, com alto valor comercial.