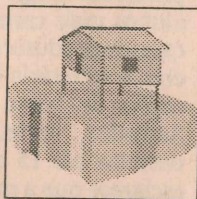


Loteamentos clandestinos desafiam autoridades

Foto de Gildo Loyola

Cláudia Feliz

O sonho da casa própria, muito distante da maioria da população



brasileira, na Grande Vitória está, muitas vezes, ligado a um problema considerado grave: a ocupação irregular e até ilegal do solo. Muita gente humilde, em busca do seu pedaço de chão, acaba adquirindo terreno em loteamentos clandestinos ou mesmo regulares, mas que não obedecem à legislação no que se refere, principalmente, à infraestrutura urbana. Sem falar nos casos de Polícia como a venda de uma mesma área para mais de uma pessoa. No Procon, somente nos primeiros quatro meses deste ano, cerca de 300 denúncias envolvendo vendas irregulares de lotes foram registradas por pessoas que se consideraram lesadas. Na Delegacia do Consumidor (Decon), imobiliárias figuram como um dos principais alvos de reclamações. Pelo menos três prefeituras, de Vila Velha, Serra e Cariacica, admitem estar preocupadas e atentas em relação ao problema. Os órgãos sabem que, no final da história, moradores acabam batendo às suas portas em busca de pavimentação, redes de esgoto e drenagem, além de outros serviços que deveriam ter sido feitos — mas não foram — por quem loteou e vendeu a terra.



Só nos últimos quatro meses o Procon recebeu mais de 300 denúncias sobre a venda de lotes irregulares

No Grupo Executivo de Defesa do Consumidor (Procon) há até quem ironize dizendo que já existe, na periferia da Grande Vitória, venda de lotes “por andar”. O assessor do órgão, Estêvão Zizzi, explica que isso acontece quando um mesmo lote é vendido para duas ou mais pessoas. “É estelionato”, garante, alertando a população em relação aos “trambiqueiros” existentes na praça. “Recebemos, nos primeiros quatro meses deste ano, umas 300 denúncias. A maioria dos compradores, muitos de fora do Estado, adquire o bem ainda na planta. No momento em que essas pessoas vão ao local, descobrem que a área já tem dono, às vezes até com escritura”, diz ele. O órgão, porém, até a semana passada, não tinha a lista negra dos loteadores.

Estêvão Zizzi frisa que o lançamento de loteamentos clandestinos — sem o devido registro nos órgãos competentes, a começar pelas prefeituras — é crime previsto em lei para o qual existe pena de reclusão que varia de um a quatro anos para o responsável. O assessor do Procon diz que irregularidades em vendas de lotes despertaram a atenção do órgão a partir do ano passado, quando veio à tona o caso que envolveu as imobiliárias Jacaraípe e Canaã, na Serra. “Somente ali foram lesadas cinco mil pessoas, porque houve venda em duplicidade. Agora a questão está sub judice, aguardando uma decisão final”.

Há casos, segundo o assessor, em que um mesmo

lote chega a ser vendido para até cinco pessoas. Nem sempre os responsáveis pelas vendas formam — mesmo que sem o registro legal — os chamados loteamentos. Mas muitos o fazem. “Existe agora uma estratégia em que a terra é a mesma mas a venda se dá por meio de anúncios em que os nomes dos loteamentos são diferentes. Como a gente está alerta em relação aos loteamentos, começam a usar o nome condomínio”, explicou.

“O risco para quem compra é o de não obter a documentação legal de titulação. Chegam a vender lotes em área de preservação permanente. Recentemente descobrimos um caso assim, no litoral de Vila Velha”, disse Estêvão Zizzi. Neste caso, as vendas foram suspensas porque descobriu-se também que o corretor não estava devidamente registrado no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci). Ele frisa também que grande parte das denúncias registradas no Procon envolvem vendas irregulares entre Vila Velha e Guarapari, área de grande especulação imobiliária.

O Procon, com o apoio de outros órgãos públicos, como o ITCF, planeja identificar a localização dos loteamentos irregulares na Grande Vitória, objetivando alertar possíveis interessados na compra de lotes. “A venda por fração ideal pode ser feita mas os loteamentos exigem, de acordo com a lei federal 6766/79, registro é autorização prévia da autoridade pública, atendendo a padrões estabelecidos”, ressaltou Estêvão Zizzi.

.....Prefeituras pagam a ‘conta’.....

A secretária de Planejamento dos, próximo à rodovia Darly

Consultas ao Creci no ES são poucas

A secretária de Planejamento da Serra, Maria Madalena Fraga, diz que um exemplo de loteamento aprovado e não registrado em cartório, que até hoje causa problemas à Prefeitura, é Vila Nova de Colares. Os primeiros compradores dos lotes não construíram suas casas e o local foi, então, invadido por outras famílias. As obras de infra-estrutura que não foram feitas pelos loteadores são agora exigidas ao órgão. No bairro Barcelona, a secretária explica que chegou a ser anunciada venda de lotes em área de preservação permanente. Já na localidade de Pontal das Laranjeiras, a venda dos lotes foi embargada pela Prefeitura, porque a imobiliária não havia aprovado o projeto no órgão. Também na Serra, um dos casos mais graves envolvendo loteamentos tornou-se alvo de uma ação judicial envolvendo centenas de famílias. É que duas imobiliárias venderam lotes numa mesma área, causando um grande transtorno. Até agora não está definida a propriedade da terra.

Em Vila Velha, a secretária Irene Léa Bossois diz que um alvo de especulação é a região compreendida entre a baixada de Guaranhuns e Terra Vermelha. O local tem sido alvo de invasões e loteamentos que, aprovados antes da Lei 6766/79, carecem de infra-estrutura. Segundo a secretária, herdeiros da família Santa Rosa se dizem donos da terra, mas a área não está delimitada. "Eles se dizem donos, por herança, de um quinhão de terras", comenta.

Cooperativa

A Prefeitura disse que denunciará na Justiça a Cooperativa Habitacional de Vila Velha que estaria vendendo lotes adquiridos de uma área de Paulo Diniz de Oliveira Santos. Os lotes teriam 240 metros quadrados. O empresário Antônio Cláudio Oliveira Santos garante que a cópia de um documento que chegou à PMVV, e que gerou a suspeita de irregularidade, originou-se de um equívoco, por desconhecimento do assunto, de parte dos diretores da cooperativa.

Os Oliveira Santos firmaram com a cooperativa um contrato de opção onde se propõem a vender 240 mil metros quadra-

dos, próximo à rodovia Darly Santos. Oitocentas pessoas integram a cooperativa, que dentro de 30 dias apresentará o projeto de loteamento da área à PMVV. Cada um paga, mensalmente, 50% de um salário mínimo. Um novo contrato, de adesão de cooperativismo, já foi firmado com essas pessoas e os donos da terra estabeleceram em contrato que "a ocupação das áreas adquiridas e pagas pelo proponente somente poderá ser feita pelos cooperativados ou associados após desmembramentos e parcelamentos executados e aprovados pelos órgãos competentes, tudo sob inteira responsabilidade e ônus da proponente". O diretor administrativo da cooperativa, Arnaldo Ochotorena, disse que as famílias cooperativadas têm renda de até três salários mínimos e que decidiram buscar uma forma legal de conseguirem suas moradias. "Ninguém quer ser invasor", frisou.

Exemplo

Ainda em Vila Velha, Irene Léa Bossois citou como exemplo de irregularidade o loteamento Nova Itaparica, que teria sido aprovado em 1989, mas não implantou a infra-estrutura em dois anos, conforme previsto em lei. Para agravar a situação, o local foi alvo de invasões até mesmo de áreas públicas. O proprietário da imobiliária responsável pela venda de lotes em Nova Itaparica, Reinaldo Landes, diz que desde 1974 começaram as invasões. O loteamento foi aprovado para que regularizasse a situação dos compradores dos lotes que não detinham titulação.

"Não foi um loteamento planejado, não havia condições de se implantar infra-estrutura conforme a legislação determina. Vendemos lotes que restavam e aterrmos algumas ruas. 70% da área já estavam ocupados. Até os lotes caucionados à Prefeitura foram invadidos", disse ele. A PMVV agora tenta resolver a situação dos moradores. "A lei diz que, em situações assim, o poder público executa as obras de infra-estrutura e cobra do loteador pelo trabalho. Mas o poder da lei nunca foi utilizado", diz a secretária de Planejamento.

No Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci) existem incontáveis processos envolvendo pessoas sobre as quais pesa a acusação de exercício ilegal da profissão. Empresas, assim como corretores, precisam estar registradas e em dia com suas contribuições ao Creci. O presidente do conselho, Daniel Alves, garante que transações comerciais irregulares não são praticadas por profissionais ou imobiliárias legalmente registrados, mas admite que muitos invasores — "gente com escritura fajuta de direito hereditário" — parcela terras para venda de lotes que se transformam em problemas para os compradores.

"Muita gente quer se beneficiar da compra de um lote pagando por ele "somente a décima parte do preço de mercado". Neste caso, ressalta, "o negócio é, no mínimo, suspeito". Ele mesmo observa: "Poucos são aqueles que, antes de efetuar uma compra, nos consultam para saber sobre a



Foto de Luiz Pajau

Daniel Alves: parcelamento de terra causa problema para o comprador

idoneidade daqueles com os quais estão fazendo a operação". Daniel Alves admite que muitos loteamentos comercializados para população de baixa renda já chegaram a representar problemas. "Mas não temos queixas recentes sobre loteamentos", garante.

Segundo ele, muita gente desinformada adquire lotes mediante apenas recibos de compra e venda, "às vezes em papel sem timbre, sem qualquer valor legal". Ele garante que os problemas começaram a partir da entrada em vigor da Lei 6766/79, de incorporação. "De

Maioria das vítimas é de pessoas pobres

O prefeito de Vila Velha, Vasco Alves de Oliveira Júnior, admite que o parcelamento do solo urbano é "um campo fértil" de especuladores clandestinos que loteiam e vendem áreas. E vai mais além, embora sem citar nomes, assegurando que "há agentes do serviço público municipal que recebem propinas para fazer vista grossa" e que "há até administradores públicos, pessoas influentes da vida pública que comercializam lotes", nem sempre respeitando a legislação. Na maioria das vezes, as vítimas são pessoas pobres. Vasco Alves promete denunciar à Justiça responsáveis por loteamentos clandestinos em seu município.

Na Serra, a secretária de Planejamento da Prefeitura, Maria Madalena Rodrigues Fraga, diz que até que o Plano Diretor Urbano (PDÚ) seja criado, estão suspensas as aprovações de loteamentos. Quatro propostas de empreendimentos do gênero estão protocoladas no órgão aguardando liberação. O município, segundo ela, registra vários fatos irregulares nesse setor. "Mantemos nos-



Foto de Gildo Loyola

Vasco promete denunciar responsáveis por loteamentos clandestinos

sa fiscalização atenta nos bairros, para evitar vendas ilegais e instalação de loteamentos irregulares, sem falar nas invasões, que nos preocupam neste ano eleitoral", explicou.

Os administradores alegam que não há como controlar o desenvolvimento das cidades sem que haja respeito à legislação. "Aqui em Vila Velha ignora-se a

lei sistematicamente e a cidade é ocupada sem ordenamento. Com isso, surge uma cadeia de clandestinidade que, se a gente não estiver alerta, fica incontrolável", diz a secretária de Planejamento da PMVV, Irene Léa Bossois.

Em Cariacica, a situação se repete. Ao longo de anos, o município foi vendo surgir "bairros" de loteamentos clandestinos ou não,

79 para cá não se produziu nem 1% dos lotes produzidos até à vigência da lei, porque a legislação é muito rígida, coisa de Primeiro Mundo em país de Terceiro. Noventa e nove por cento dos incorporadores saíram do mercado. Atualmente, muitos dos que empreendem não têm tradição", frisa ele.

"Depois da lei, ficou só o refugio. Com os impedimentos que ela criou, acabaram acontecendo as invasões", assegura. Para o presidente do Creci, a questão adquire conotação mais séria na medida em que "toda terra vendida ilegalmente nasceu do amparo de uma autoridade".

"Os pequenos" — diz ele, referindo-se a determinados vendedores de lotes — "só se atrevem se uma autoridade na qual ele crê lhe dá proteção". Atualmente, Daniel Alves garante que trabalham com loteamento de áreas remanescentes à Lei 6766/79 cerca de 20 imobiliárias legalmente registradas.

criados sem a menor infra-estrutura. No geral, passado algum tempo, são as prefeituras os órgãos apontados pelos donos de lotes como a solução para os problemas registrados nos seus locais de moradia. A demanda de pedidos para execução de obras como instalação de meio-fio, calçamento, redes de drenagem e esgoto, por isso mesmo, é sempre muito grande.

A lei diz que quem loteia tem que urbanizar. E que é proibido vender lotes antes da aprovação do projeto de loteamento na Prefeitura. "Aqui em Cariacica só aprovamos projetos que estejam dentro do que a lei determina", diz o diretor de Planejamento Urbano e Habitacional, Marcelo Viguini. Ali também a expectativa é de que um PDU, que a Prefeitura planeja elaborar com o apoio do Instituto Jones dos Santos Neves, discipline o uso do solo urbano. Segundo Viguini, a Lei 1.749, criada em 1987 pelo prefeito da época, objetivando regularizar loteamentos clandestinos, acabou estimulando o surgimento de outros.