

Prefeituras não controlam loteamentos

A fiscalização falha possibilita que novas ocupações em poucos meses se transformem em bairros sem nenhuma infra-estrutura

CRISTINA D'ÁVILA

Cresce o número de loteamentos irregulares na região da Grande Vitória. Os municípios de Vila Velha, Serra e Cariacica se destacam no emaranhado da clandestinidade. A velocidade com que ocorrem estas ocupações foge ao controle das Prefeituras. A fiscalização falha permite que em poucos meses estes locais se transformem em novos bairros sem nenhuma infra-estrutura. Somente nos últimos quatro anos, a Prefeitura de Vila Velha (PMVV) acredita que as áreas não legalizadas dobraram de tamanho no município.

A vista do terraço do prédio do militar aposentado Manoel Peruano da Costa impressiona. O mar ao fundo e a brisa brindam os que moram ali, a poucos quilômetros da praia de Coqueiral de Itaparica, em Vila Velha. Ao descer os quatro andares pela escada, a sensação de que se trata de um bairro nobre é uma ilusão. Trata-se de mais um loteamento irregular no município.

PRÉDIOS E CASARÕES – As casas amplas e alguns sobrados foram erguidos nos lotes. Todos cercados por ruas de terra batida. As valas abertas pela erosão impedem a passagem de carros. Sequer um meio-fio é encontrado para delimitar o traçado das vias. Os “gatos”, das ligações clandestinas de energia elétrica, proliferam. O lixo fica jogado pelas esquinas. Um colégio à beira da avenida principal, na entrada do lugar, oferece copina de material

bamento. “Aqui é melhor para morar, porque é mais próximo da praia”. No primeiro piso ela pensa em abrir uma mercearia. No de cima três quitinetes para alugar. O último deles é a sede da moradia da família de Denize. Ela aposta que o lugar vai se tornar uma área nobre.

Os três cômodos, ainda sem reboco, permitiram que a dona de casa Cleide Barros Novelino, 32 anos, se livrasse do aluguel de R\$ 350,00, que pagava, no bairro Itararé, em Vitória. Com três crianças, ela comprou o lote em Coqueiral por R\$ 9 mil. Tem telefone em casa, mas ela e seus vizinhos travam uma briga com a Escelsa, que, vira e mexe, deixa os moradores às escuras, com a retirada dos “gatos”.

LAMA – Barreirinha, na parte alta de Jardim América, em Cariacica, é outro exemplo de loteamento irregular. A maior parte dos lotes, pertencente à família Viola, já foi vendida. Poucas casas estão prontas. As ruas foram abertas e o meio-fio instalado. O lugar reúne os terrenos não aprovados pela Prefeitura dentro do antigo loteamento Hugolândia. Ou seja, correspondente a 30% de toda a gleba de terra. Quando chove, o morro de Barreirinha provoca a ira dos moradores da parte baixa do bairro, tamanha a quantidade de lama que desliza ladeira abaixo.

A moradora Inês Araújo, 38 anos, disse que os vizinhos compraram postes para passar a fiação de energia elétrica e contrataram máquinas



CRESCIMENTO

Em Vila Velha, a Prefeitura acredita que as áreas não legalizadas e loteamentos clandestinos dobraram de tamanho nos últimos quatro anos

lugar, oferece ensino do maternal até o pré-vestibular. É a única parte do loteamento liberada pela PMVV.

As moradias do Condomínio Coqueiral surgiram em apenas seis meses. Um bairro novo entre a IV etapa de Coqueiral de Itaparica e Boa Vista. A Imobiliária Capital vendeu os lotes. O projeto não foi aprovado pelo Departamento de Planejamento e Urbanismo da Prefeitura, por estar em desacordo com as normas de ocupação do solo do município.

O projeto de **Seu Manoel**, 59 anos, foi o de "investir no futuro", quando comprou três lotes na área. Cada um saiu por R\$ 8,5 mil. Ele reside com a mulher e a sogra na Glória, onde possui um sobrado, há 17 anos. "Inicialmente pensei em morar. Fui construindo e agora penso e montar uma pousada". Mas Manoel se confessa frustrado com o abandono do lugar pela Prefeitura. "Até os tubos de ligação d'água estão expostos. Prometeram poste com luz, água e meio-fio", protesta.

FUGA DO ALUGUEL – O homem já empatou R\$ 200 mil desde o início da construção do prédio, há pouco mais de um ano. Não se preocupa com o fato de não ter a posse do imóvel regularizada na Prefeitura e nem a escritura do Cartório. "Meti logo meu prédio e cerquei meus lotes para garantir o direito de posse. Uma cláusula do contrato com a Imobiliária prevê que se no futuro houver uma dúvida quanto à área, ela terá que indenizar o comprador com um terreno em outro local. Por isso que a maioria dos vizinhos está construindo", admitiu.

A comissária de menor Denize Pereira, 37 anos, com cinco filhos e o marido desempregado, deixou a casa própria que tinha em São Torquato para construir o prédio de três andares, ainda em fase de aca-

para abrir as vias. As ruas eram caminhos da roça. A rede de esgoto está pronta. Tem a promessa de asfaltar. Não se sabe quando". O metalúrgico José Alberto da Cruz Belo, 34 anos, sugere que a lama que desce do morro seja contida com o plantio de vegetação para conter a erosão.

MARAJÁ – Os moradores das 3110 casas do conjunto Serra III - antes bairro Marajá e agora com o nome de Planalto Serrano - até hoje não tiveram a documentação dos imóveis regularizada. O bairro completa 10 anos em junho. A construtora Marajá, contratada pela Cohab, faliu antes de concluir a obra, que ficou abandonada. Um convite à invasão, que ocorreu logo a seguir.

Capixabas são quase "estrangeiros" no Planalto Serrano hoje. O bairro é ocupado na grande maioria por baianos, mineiros e cariocas. A criminalidade já foi a marca do lugar, palco de quase uma dezena de mortes diariamente. O tráfico de drogas persiste até hoje, envolvendo grande número de adolescentes.

O presidente da Associação de Moradores do bairro, José Alves Sobrinho, 31 anos, contou que a bandeira do bairro é a regularização dos imóveis. Ele chegou de Mantena, Minas Gerais, três meses após à invasão. Comprou o direito de um invasor. O lugar, deserto, vivia às escuras naquela época. Hoje a rua principal, onde passa o ônibus, é asfaltada, o comércio é variado, e existem duas escolas. As obras do módulo da PM encontram-se em fase de acabamento.

O lixo pelas ruas e o acúmulo de esgoto em dois enormes tanques são problemas, além da não pavimentação das ruas. O prédio antigo da escola estadual João Antunes das Dores, que abriga 718 alunos, precisa ser desativado.

Prefeitos querem maior fiscalização

As administrações dos atuais prefeitos querem passar a ter uma maior fiscalização sobre as ocupações irregulares nos municípios da Grande Vitória. Enquanto isso um grupo de técnicos do Instituto Jones dos Santos Neves prepara um levantamento sobre a estrutura fundiária da Grande Vitória. O objetivo é reunir dados para permitir que futuros bairros sejam planejados de forma ordenada e o poder público tenha um desembolso menor com investimentos em infra-estrutura.

O diretor de Planejamento e Urbanismo da Prefeitura de Vila Ve-

lha, Antônio Chalhub, acredita que 30% da população do município ocupam áreas em situação não legalizada, incluindo os loteamentos irregulares e clandestinos, além das áreas das invasões.

LOTES IRREGULARES – Todas estas áreas do município estão em desacordo com a Lei nº 1980/82, que reúne as normas de parcelamento do solo. Os processos de loteamentos considerados irregulares chegaram a dar entrada na Prefeitura. Mas, diante da exigência de adequação, feita

pelo poder público acabaram habitados sem o aval do município e as benfeitorias mínimas exigidas, como luz, água, pavimentação das vias.

Chalhub disse que a Prefeitura tem uma metodologia definida para fazer o trabalho de regularização. Até julho o levantamento das áreas deverá estar pronto.

Dos 330 loteamentos que a Prefeitura de Cariacica tem conhecimento, 30% (ou 102) estão em situação irregular. A maior parte deles tem pendências no projeto original em relação a problemas consta-

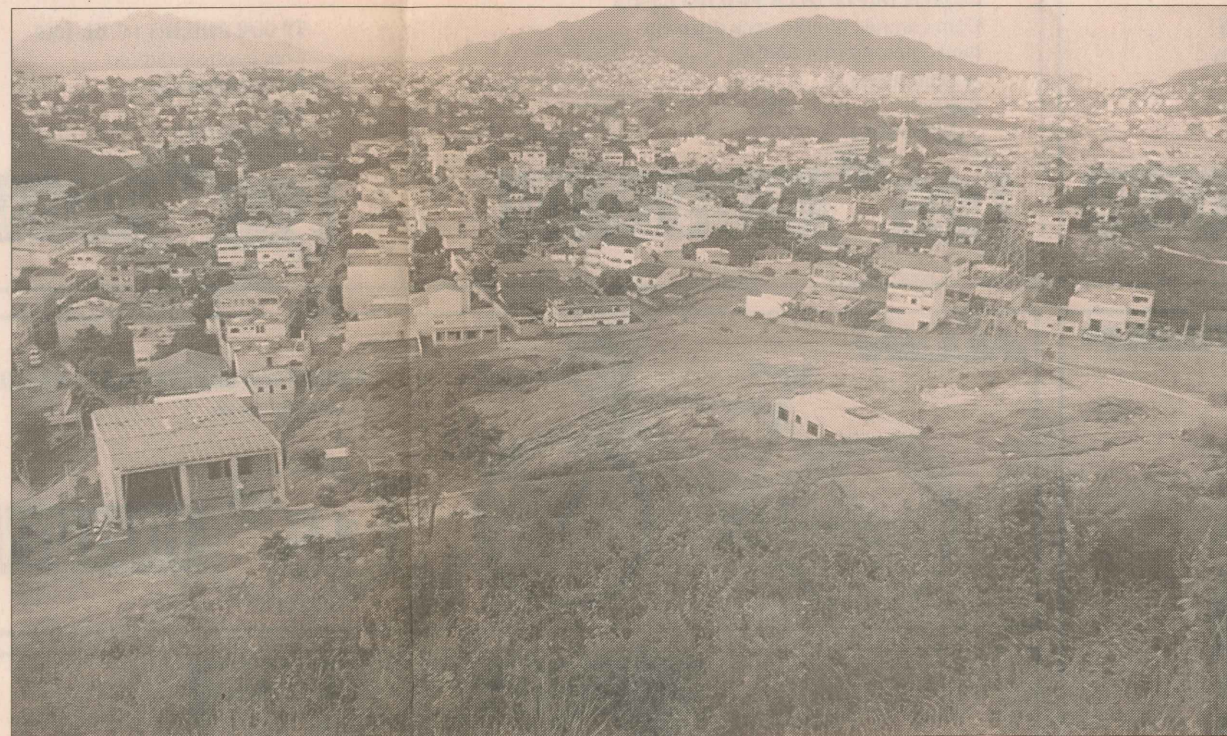
tados pelo poder público quanto ao traçado viário, enquadramentos e outras obrigações de ordem legal.

A falta de documentação exigida acabou parando alguns dos processos que deram entrada na Prefeitura de Cariacica, o município mais populoso do Estado. Nesses casos, os problemas foram causados pela morte dos proprietários das terras, que fizeram o loteamento, o que impediu o registro das escrituras nos cartórios, segundo o assessor da secretaria de Planejamento de Cariacica, César Antônio Schumacher.

A lei municipal nº 1749/87 permite que a legalização e a regularização dos projetos de loteamentos ocorressem desde que 51% das áreas estivessem ocupadas. O problema é que houve uma procura muito pequena dos loteadores e proprietários, devido ao alto custo dos serviços dos cartórios e a falta de representante dos interessados.

A administração de Cariacica quer legalizar os loteamentos irregulares, baseada na lei criada há 10 anos, mas pensa numa alternativa jurídica que permita o barateamento dos custos com cartórios. Idéias como a criação de uma lei de uso capião coletivo, por meio de um convênio com os cartórios, estão em estudo. Dos 170 bairros do município, Schumacher acredita que 70% deles não sejam hoje regularizados perante a Prefeitura.

Na Serra vários loteamentos foram embargados pela Prefeitura, de acordo com o prefeito Sérgio Vidigal. As Secretarias de Planejamento e de Meio Ambiente atuam em conjunto interditando as novas ocupações irregulares.



Claudiney Pessóla

ESTUDOS

Barreirinha, em Cariacica, é outro loteamento irregular que provoca problemas para os vizinhos e muitas queixas